جدید و مرتبہ

قانون انتقال جائداد ممالک محروسہ سرکار عالی

نشان (۱) سنہ ۱۳۳۶ف و ترمیم نشان (۳) سنہ ۱۳۴۱ف

بروئے صحت نامہ جریدۂ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ ۱۶ تیر سنہ ۱۳۳۷ف نمبر ۲۸
و جریدہ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ ۱۰ خورداد سنہ ۱۳۴۵ف نمبر ۲۶

معہ نظائر متعلقہ

ترمیم جریدۂ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ یکم امرداد سنہ ۱۳۴۱ف نمبر ۳۱

بمطابقت دفعات ایکٹ نمبر ۴ سنہ ۱۸۸۲ء

مصححہ

عالیجناب مولوی محمد رحمت اللہ صاحب وکیل عدالتہائے سشن

باہتمام محمد نصیر الدین و محمد شجاع الدین احمد قریشی

حسب فرمایش

محمد برہان الدین و محمد نظام الدین تاجران کتب قانونی

اندرون دروازہ نیا پل حیدرآباد دکن

سنہ ۱۳۵۰ف

ٹیل صرف مطبوعہ نظام پریس میں طبع ہوا

بوجہ گرانی کاغذ
قیمت ۱۰/

فہرست مضامین جدید قانون انتقال جائداد سرکار عالی نشان ونیمیم نشان ۱۳۴۱ ف

تمت

فہرست مطابقت دفعات قانون انتقال جائداد [illegible]

[illegible] ایکٹ نمبر ۴ سنہ ۱۸۸۲ع

دفعات		دفعات		دفعات		دفعات	
قانون انتقال جائداد [illegible]	ایکٹ نمبر ۴ سنہ ۱۸۸۲ع	قانون انتقال جائداد [illegible]	ایکٹ نمبر ۴ سنہ ۱۸۸۲ع	قانون انتقال جائداد [illegible]	ایکٹ نمبر ۴ سنہ ۱۸۸۲ع	قانون انتقال جائداد [illegible]	ایکٹ نمبر ۴ سنہ ۱۸۸۲ع
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱	۱	۱۷	۱۷	۳۳	۳۳	۴۹	۴۹
۲	۲	۱۸	۱۸	۳۴	۳۴	۵۰	۵۰
۳	۳	۱۹	۱۹	۳۵	۳۵	۵۱	۵۱
۴	۴	۲۰	۲۰	۳۶	۳۶	۵۲	۵۲
۵	۵	۲۱	۲۱	۳۷	۳۷	۵۳	۵۳
۶	۶	۲۲	۲۲	۳۸	۳۸	۵۴	۵۴
۷	۷	۲۳	۲۳	۳۹	۳۹	۵۵	۵۵
۸	۸	۲۴	۲۴	۴۰	۴۰	۵۶	۵۶
۹	۹	۲۵	۲۵	۴۱	۴۱	۵۷	۵۷
۱۰	۱۰	۲۶	۲۶	۴۲	۴۲	۵۸	۵۸
۱۱	۱۱	۲۷	۲۷	۴۳	۴۳	۵۹	۵۹
۱۲	۱۲	۲۸	۲۸	۴۴	۴۴	۶۰	۶۰
۱۳	۱۳	۲۹	۲۹	۴۵	۴۵	۶۱	۶۱
۱۴	۱۴	۳۰	۳۰	۴۶	۴۶	۶۲	۶۲
۱۵	۱۵	۳۱	۳۱	۴۷	۴۷	۶۳	۶۳

دفعات		دفعات		دفعات		دفعات	
[illegible]	ایکٹ نمبر ۱ ۱۸۷۸ء	[illegible]	ایکٹ نمبر ۱ ۱۸۷۸ء	[illegible]	ایکٹ نمبر ۱ ۱۸۷۸ء	[illegible]	ایکٹ نمبر ۱ ۱۸۷۸ء
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱۶	۱۶	۳۲	۳۲	۴۸	۴۸	۹۴	۹۴
۶۵	۶۵	۸۰	۸۰	۹۵	۱۰۸	۱۱۰	۱۲۳
۶۶	۶۶	۸۱	۸۱	۹۶	۱۰۹	۱۱۱	۱۲۴
۶۷	۶۷	۸۲	۸۲	۹۷	۱۱۰	۱۱۲	۱۲۵
۶۸	۶۸	۸۳	۸۳	۹۸	۱۱۱	۱۱۳	۱۲۶
۶۹	۶۹	۸۴	۸۴	۹۹	۱۱۲	۱۱۴	۱۲۷
۷۰	۷۰	۸۵	۹۲	۱۰۰	۱۱۳	۱۱۵	۱۲۸
۷۱	۷۱	۸۶	۹۵	۱۰۱	۱۱۴	۱۱۶	۱۲۹
۷۲	۷۲	۸۷	۹۸	۱۰۲	۱۱۵	۱۱۷	۱۳۰
۷۳	۷۳	۸۸	۱۰۰	۱۰۳	۱۱۶	۱۱۸	۱۳۱
۷۴	۷۴	۸۹	۱۰۱	۱۰۴	۱۱۷	۱۱۹	۱۳۲
۷۵	۷۵	۹۰	۱۰۲	۱۰۵	۱۱۸	۱۲۰	۱۳۳
۷۶	۷۶	۹۱	۱۰۳	۱۰۶	۱۱۹	۱۲۱	۱۳۴
۷۷	۷۷	۹۲	۱۰۵	۱۰۷	۱۲۰	۱۲۲	۱۳۶
۷۸	۷۸	۹۳	۱۰۶	۱۰۸	۱۲۱	۱۲۳	۰
۷۹	۷۹	۹۴	۱۰۷	۱۰۹	۱۲۲	۱۲۴	۱۴۰

جدید
و
مرتبہ

قانون انتقال جائداد

نشان (۱) ۱۳۲۶ف و ترمیم نشان (۳) ۱۳۴۱ف
پیشگاہ اعلیحضرت مدظلہم سے بتاریخ ۵ اسفندار ۱۳۲۷ف منظور ہوا

تمہید	ہرگاہ قرین مصلحت ہے کہ بعض اجزاء قانون متعلقہ انتقال جائداد جو فریقین کے فعل سے عمل میں آئے وضع کئے جائیں لہذا حسب ذیل حکم ہوتا ہے۔

باب ۱

مراتب ابتدائی

مختصر نام و تاریخ نفاذ و وسعت مقامی	دفعہ (۱) یہ قانون بنام قانون انتقال جائداد ممالک محروسہ سرکار عالی موسوم ہو سکیگا اور یکم خورداد ۱۳۲۷ف سے کل ممالک محروسہ سرکار عالی میں نافذ ہوگا۔
قانون ہذا کن امور پر موثر نہ ہوگا	دفعہ (۲) قانون ہذا کا کوئی مضمون مفصلہ ذیل امور پر موثر نہ ہوگا۔

الف۔ کسی معاہدہ یا جائداد کی ترکیب کے شرائط یا لوازم پر جو قانون ہذا کے احکام کے مغائر نہ ہوں اور کسی قانون نافذہ کی رو سے جائز ہوں۔

ب۔ کسی حق یا قانونی ذمہ داری پر جو کسی ایسے قانونی تعلق سے پیدا ہوئی ہو جو قبل نفاذ قانون ہذا قائم ہو چکا ہو یا اس حق یا ذمہ داری کے متعلق کسی دادرسی پر۔

ج۔ بپابندی احکام دفعہ (۵۷) اور باب چہارم کسی ایسے انتقال جائداد پر جو قانون کے

عمل سے یا کسی عدالت مجاز کی ڈگری یا حکم کی تعمیل میں ہو اور باب دوم کا کوئی حکم دھرم شاستر شرع شریف یا بدھ مذہب کے قانون کے احکام پر موثر نہ ہوگا۔

تعریفات دفعہ (۳) قانون ہذا میں بجز اس کے کہ مضمون یا سیاق عبارت اس کے خلاف ہو

جائداد غیر منقولہ (۱) جائداد غیر منقولہ میں درخت فصل استادہ یا گھانس داخل نہیں ہے۔

وثیقہ (۲) "وثیقہ" سے غیر وصیتی وثیقہ مراد ہے۔

ملحق بہ زمین (۳) ملحق بہ زمین سے مراد وہ شئے ہے جو۔

(الف) زمین میں جڑ رکھتی ہو مثلاً درخت اور پودے۔

(ب)۔ زمین میں دبی ہوئی ہو مثلاً دیوار یا عمارات۔ یا

ج۔ کسی ایسی شئے کے ساتھ جو زمین میں دبی ہوئی ہو اس غرض سے پیوستہ ہو کے اس کے استعمال سے دائمی فایدہ حاصل ہو۔

دعوی قابل ارجاع نالش (۴) "دعوی قابل ارجاع نالش" سے مراد۔

الف۔ کسی قرضہ کا دعوی ہے جس کی ادائی کے لئے کوئی جائداد غیر منقولہ رہن یا مکفول نہ ہو یا کوئی جائداد منقولہ اگروہ نہ ہو۔ یا

(ب) کسی جائداد منقولہ میں حق استفادہ ہے جو جائداد کہ دعویدار کے واقعی یا ذہنی قبضہ میں نہ ہو لیکن جس حق کی بناء پر عدالتیں دادرسی عطا کرتی ہیں۔

خواہ ایسا قرضہ یا حق استفادہ فی الحال موجود ہو یا آئندہ وجود میں آنے والا ہو یا کسی شرط کا تابع یا مشروطی ہو۔

اطلاع (۵) کسی شخص کو کسی واقعہ کی اطلاع ہونا اس وقت کہا جائیگا جب وہ شخص اس واقعہ کو فی الواقع جانتا ہو یا جب وہ اس واقعہ کو جانتا اگروہ ان تحقیقات سے جن کا کرنا اس پر لازم تھا عمداً باز نہ رہتا یا غفلت فاش کا مرتکب نہ ہوتا۔

توضیح (۱) جب کسی جائداد غیر منقولہ کے متعلق کسی معاملت کی تکمیل رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ ہونا لازمی ہو اور ایسی دستاویز کی رجسٹری ہو چکی ہو تو ہر ایسے شخص کی نسبت جو ایسی جائداد یا اس کا کوئی جزو یا اس میں کوئی حصہ یا حقوق حاصل کرے یہ قیاس کیا جائے گا کہ اس کو ایسی

دستاویز کی اطلاع تاریخ رجسٹری سے ہو چکی تھی یا جبکہ ایسی جائداد کا لگ از کم ایک حصہ ضلع میں واقع نہ ہو یا جب دستاویز کی رجسٹری بموجب دفعہ (۲۴) ضمن (۲) قانون رجسٹری سرکار عالی کی گئی ہو تو اس تاریخ سے اطلاع ہونا قیاس کیا جائے گا جبکہ ایسی رجسٹری شدہ دستاویز کی یادداشت اس سب رجسٹرار متعلقہ نے نقل کر لی ہو جس کے حدود میں کوئی حصہ جائداد واقع ہو بشرطیکہ (۱) دستاویز کی رجسٹری بمطابق احکام مندرجہ قانون رجسٹری سرکار عالی و قواعد رجسٹری متعلقہ مکمل ہوئی ہو۔

(۲) دستاویز یا یادداشت کا حسب ضابطہ ایسی بہی جات میں جو تحت قانون رجسٹری مرتب کی جاتی ہوں داخلہ درج کر دیا گیا ہو یا وہ نقل کر دی گئی ہو۔

(۳) اس معاملت کی تفصیلات کا خلاصہ صحت سے فہرست ہائے مندرجہ دفعہ (۴۹) قانون رجسٹری میں درج کیا گیا ہو۔

توضیح (۲) ہر ایسے شخص کی نسبت جو کسی جائداد غیر منقولہ یا اس میں کسی حصہ یا حق کو حاصل کرے یہ سمجھا جائے گا کہ اس کو اس جائداد کے قابض وقت کی حقیقت کی اطلاع ہے۔

توضیح (۳) کسی واقعہ کی نسبت اطلاع ہونا سمجھا جائے گا اگر اس کا کارندہ اس کی جانب سے اس کاروبار کے سلسلہ میں جس سے اس واقعہ کا تعلق ہو اطلاع حاصل کرے۔ بشرطیکہ اگر کارندہ فریباً اس واقعہ کو مخفی رکھے تو اصل شخص کو اطلاع ہونا ایسے شخص کے مقابلہ میں نہ سمجھا جائے گا جو ایسے فریب میں شریک ہو یا ایسے فریب کی اطلاع رکھتا ہو۔

<table>
<tr>
<td>قانون ہذا کے احکام جو معاہدات سے متعلق ہیں قانون معاہدہ سرکار عالی کا جزو متصور ہوں گے</td>
<td>دفعہ (۴) قانون ہذا کے ابواب و دفعات جن کا تعلق معاہدات سے ہے قانون معاہدہ سرکار عالی قشان (۲۹) ۱۳۱۵ ف کا جزو متصور ہوں گے۔ اور دفعہ (۵۴) فقرہ (۲ و ۳) و دفعات (۵۹ و ۹۹ و ۱۰۰) قانون رجسٹری سرکار عالی کا جزو متصور ہوں گے</td>
</tr>
</table>

باب ۲

انتقال جائداد فریقین کے فعل سے

(الف) انتقال جائداد منقولہ وغیر منقولہ

انتقال جائداد کی تعریف

دفعہ (۵) قانون ہذا میں "انتقال جائداد" سے ایسا فعل مراد ہے جس کے ذریعہ سے کوئی زندہ شخص بزمانہ حال یا استقبال ایک یا زیادہ زندہ اشخاص کے یا خود اپنے اور کسی دوسرے شخص یا اشخاص زندہ کے نام کوئی جائداد منتقل کرے۔

جائداد جو منتقل کی جاسکتی ہے

دفعہ (۶) ہر قسم کی جائداد منتقل کی جاسکتی بجز اس کے کہ قانون ہذا یا کسی اور قانون نافذالوقت میں کوئی حکم اُس کے خلاف ہو۔

الف۔ مورث کی وفات پر اس کے وارث کو جائداد وراثتاً پہونچنے کا امکان یا کسی قرابتدار کے فوت ہونے پر اس کے کسی رشتہ دار کو وصیتاً کسی جائداد کے پہونچنے کا امکان یا اُسی قسم کا کوئی اور امکان قابل انتقال نہیں ہے۔

ب۔ کسی شرط مابعد کی خلاف ورزی کی صورت میں محض دخل پانے کا حق سوائے اُس جائداد کے مالک کے کسی اور شخص کے نام منتقل نہیں کیا جاسکتا۔

ج۔ حق آسائش منتقل نہیں کیا جاسکتا بجز اس کے کہ وہ اراضی غالب کے ساتھ منتقل کیا جائے۔

د۔ جب جائداد میں کوئی حق کسی شخص کی ذات کے لئے مخصوص ہو تو ایسا حق منتقل نہیں کیا جاسکتا۔

د[1]۔ نفقہ آیندہ کا حق خواہ وہ کسی طرح سے حاصل ہوا ہو اور خواہ اس میں کوئی جائداد مکفول کی گئی ہو یا شخص ہو چکا ہو منتقل نہ ہوسکے گا۔

ھ۔ دعویٰ کرنے کا ذاتی حق منتقل نہیں کیا جاسکتا۔

و۔ عہدہ سرکاری یا سرکاری عہدہ دار کی ماہوار واجب الادا ہونے کے قبل یا بعد قابل انتقال نہیں ہے۔

ز۔ سرکارعالی علاقہ صرف خاص مبارک یا کسی جاگیردار کی جانب سے جو وظائف جاری ہیں وہ قابل انتقال نہیں ہے۔

ح۔ کوئی ایسا انتقال نہیں کیا جاسکتا۔ جو

(۱) اُس استحقاق کی نوعیت کے مغائر ہو جس پر وہ موثر ہو۔

(۲) قانون معاہدہ سرکارعالی کی دفعہ (۲۴) کے مفہوم میں غرض یا بدل ناجائز کے لئے ہو۔

---

[1] جزو د[1] اضافہ بموجب قانون انتقال جائداد سرکارعالی ترمیمی ۱۳۴۲ف مشتہرہ جریدہ اعلامیہ سرکارعالی مورخہ یکم امرداد ۱۳۴۲ف نمبر ۳۱ جدید فقرہ

ایکٹ نمبر ۴ ۱۸۸۲ء دفعہ ۷

(۴) ایسے شخص کے حق میں ہو جو قانونی ناقابلیت کی وجہ سے منتقل الیہ نہ ہوسکتا ہو۔

اشخاص جو جائداد منتقل کرسکتے ہیں

دفعہ (۷) ہر شخص جو معاہدہ کرنے کا مجاز ہو اور کسی جائداد قابل انتقال کا مستحق ہو یا جو کسی ایسی جائداد قابل انتقال کے منتقل کرنے کا مجاز ہو جو اس کی نہ ہو۔ ایسی جائداد کو کلاً یا جزءً قطعی طور پر یا شرائط کی پابندی کے ساتھ ان حالات میں اس حد تک اور اس طریقہ سے منتقل کرسکیگا جس کی کسی قانون نافذالوقت میں اجازت یا صراحت ہو۔

دفعہ ۸

جائداد کے انتقال کا اثر

دفعہ (۸) بجز اس کے کہ منشاء اس کے خلاف ظاہر یا لازمی طور پر مستنبط ہو جب کوئی جائداد منتقل کی جائے تو منتقل الیہ کو اس جائداد میں وہ جملہ حقوق مع متعلقات قانونی کے حاصل ہوجائیں گے جو منتقل کنندہ اس وقت منتقل کرنے کا مجاز تھا۔

توضیحات

(۱) جب جائداد اراضی ہو تو متعلقات قانونی میں داخل ہیں۔

الف۔ اس اراضی کے متعلق جملہ حقوق آسائش۔

ب۔ اس اراضی کا لگان۔ کرایہ اور منافع جو انتقال کے بعد واجب الوصول ہو اور

ج۔ جملہ اشیا جو اس اراضی کے ساتھ وابستہ ہوں۔

(۲) جب جائداد ایسی مشینری ہو جو اراضی سے وابستہ ہو تو مشینری کے وہ اجزاء جو علیحدہ کئے جاسکتے ہوں۔

(۳) جب جائداد مکان ہو تو اس کے متعلقہ حقوق آسائش۔ اور اس کا کرایہ جو انتقال کے بعد واجب الوصول ہو۔ اور اس کے قفل کنجیاں میخیں۔ دروازے۔ کھڑکیاں۔ اور تمام اشیاء جو اس کے مستقل استعمال کے لئے مہیا کی گئی ہوں۔

(۴) جب جائداد دین یا کوئی دعوے قابل ارجاع نالش ہو تو اس کے کفالت نامجات باستثناء ان کفالت نامہ جات کے جو دوسرے دیون یا دعاوی سے بھی متعلق ہوں جو منتقل الیہ کے نام منتقل نہ کئے گئے ہوں لیکن سود کا بقایا جو انتقال کے قبل واجب الوصول ہوچکا ہو داخل

نہ ہوگا۔

(۵) جب جائداد اور زر نقد یا اور جائداد ہو جس سے منافع ہوتا ہو تو سود یا منافع جو انتقال کے بعد واجب الوصول ہو۔

انتقال بلا تحریر

دفعہ (۹) بجز اس کے کہ کسی قانون میں صراحتاً حکم ہو کہ جائداد بذریعہ تحریر منتقل کی جائے گی ہر انتقال جائداد بلا تحریر ہو سکتا ہے۔

شرائط جنکی رو سے حق انتقال محدود کیا گیا ہو

دفعہ (۱۰) جب کوئی جائداد اس شرط کے ساتھ منتقل کی جائے کہ منتقل الیہ یا اس شخص کو جو اُس کے ذریعہ سے دعویدار ہو اس جائداد میں اپنا حق منتقل کرنے کی قطعاً ممانعت ہوگی تو ایسی شرط کالعدم ہے۔ بجز اس کے جائداد کا پٹہ دیا گیا ہو اور شرط پٹہ دہندہ یا اُن اشخاص کے فائدہ کے لئے قائم کی گئی ہو جو اُس کے توسط سے دعویدار ہوں۔

مگر شرط یہ ہے کہ جائداد کسی ایسی عورت کے حق میں یا اُس کے فائدہ کے لئے جو ہندو مسلمان یا بدھ نہ ہو اس شرط کے ساتھ منتقل کی جا سکتی ہے کہ وہ تا قیام ازدواج اُس جائداد کو یا اُس میں اپنے حق کو منتقل یا زیر بار کفالت نہ کر سکے گی۔

قیود جو اُس حق کے مغایر ہوں جو منتقل کیا گیا ہو

دفعہ (۱۱) جب جائداد کسی شخص کے حق میں اس طرح منتقل کی گئی ہو کہ اُس کو قطعی حق دیا گیا ہو لیکن انتقال کے ساتھ یہ ہدایت ہو کہ وہ حق ایک خاص طریقہ سے استعمال کیا جائے گا تو ایسا شخص اُس حق کو اس طرح حاصل اور منتقل کر سکیگا کہ گویا کوئی ایسی ہدایت نہیں کی گئی تھی۔

لیکن دفعہ ہذا کا کوئی مضمون اس حق پر موثر نہ ہوگا۔ جو جائداد غیر منقولہ کے ایک حصہ کے تمتع کے لئے دوسرے حصہ کے تمتع سے باز رکھنے یا اُس سے خاص طریقہ سے تمتع پر مجبور کرنے کے متعلق حاصل ہو۔

دیوالہ نکلنے یا جائداد منتقل کرنیکا اقدام کرنے کی صورت میں حق ساقط ہونیکی شرط

دفعہ (۱۲) جب جائداد اس شرط یا قید کی پابندی کے ساتھ منتقل کی گئی ہو کہ جو حق منتقل الیہ کو دیا گیا ہے وہ اُس صورت میں ساقط ہو جائے گا جب وہ دیوالیہ ہو جائے یا اُس کو منتقل کرنے

کی کوشش کرے تو ایسی شرط یا قید کالعدم ہے دفعہ ہذا کا کوئی مضمون پٹہ کی ایسی شرط سے متعلق نہ ہوگا جو پٹہ دہندہ یا اُن اشخاص کے فائدہ کے لئے قایم کی گئی ہو جو اُس کے توسط سے دعویدار ہوں۔

انتقال ایسے شخص کے فائدہ کے لئے جو وجود میں نہ آیا ہو

دفعہ (۱۳) جب جائداد میں کوئی محدود حق کسی شخص کو دیا جائے اور اُس حق کے ختم ہونے کے بعد جائداد کسی ایسے شخص کے فائدہ کے لئے منتقل کی جائے جو تاریخ انتقال پر وجود میں نہ ہو تو ایسا انتقال جائز نہ ہوگا بجز اس کے کہ منتقل کنندہ اپنے باقیماندہ جملہ حقوق اُس جائداد میں منتقل کرے۔

تمثیل

زید نے اپنی جائداد امانتاً بکر کو اس غرض سے منتقل کی کہ زید اور وہ عورت جس سے اُس کا ازدواج ہونے والا ہے اُس جائداد سے تاحیات مستفید ہوں اور اُن دونوں کے انتقال کے بعد اُنکا بڑا بیٹا تاحیات اس سے مستفید ہو اور اُس کے مرنے کے بعد اُس کا دوسرا بیٹا اس سے مستفید ہو۔ جو حق بڑے بیٹے کے لئے قایم کیا گیا ہے وہ مؤثر نہ ہوگا۔ کیونکہ منتقل کنندہ کے جملہ باقیماندہ حقوق اُس کے حق میں منتقل نہیں کئے گئے ہیں۔

استمرار کے خلاف قاعدہ

دفعہ (۱۴) کسی انتقال جائداد سے ایسا حق قایم نہیں کیا جا سکتا جس کا نفاذ ایک یا زیادہ اشخاص کی جو تاریخ انتقال پر زندہ ہوں۔ وفات کے کسی ایسے شخص کی نابالغی کی مدت گزر جانے کے کچھ عرصہ بعد مقصود ہو۔ جو اُن اشخاص کی وفات کے قبل وجود میں آچکا ہو۔ اور جس کے بالغ ہونے کی صورت میں وہ حق اسکو پہنچتا ہو۔

جماعت کے حق میں انتقال جس کے بعض ارکان سے دفعات ۱۳ و ۱۴ متعلق ہوں۔

دفعہ (۱۵) جب کسی جماعت اشخاص کے حق میں کوئی جائداد منتقل کی گئی ہو اور اُس جماعت کا کوئی رکن یا ارکان دفعہ ۱۳ و ۱۴ کے احکام کی وجہ سے حق حاصل نہ کر سکتے ہوں تو وہ انتقال صرف اُن اشخاص کی حد تک ساقط ہو جائے گا۔

ـــــــــــــ

[1] قانون ترمیم قانون انتقال جائداد ممالک محروسہ سرکار عالی نشان (۲) ۱۳۴۳ف مندرجہ جریدۂ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ یکم امرداد ۱۳۴۳ف ۔

ساقط شدہ انتقالات کے بعد جو حق قایم کیا گیا ہو وہ بھی ساقط ہوگا

دفعہ (۱۶)[1] جب کوئی حق کسی قاعدہ مندرجہ دفعات ۱۳ و ۱۴ کی وجہ سے ساقط ہو تو جو انتقال کہ اسی کارروائی میں کیا گیا ہو اور جس کا اس سابقہ حق کے ختم ہونے کے بعد قایم کرنا مقصود ہو وہ بھی ساقط ہو جائے گا۔

انتقال بالاستمرار عامہ خلایق کے فائدہ کے لئے

دفعہ (۱۷) دفعات ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ کے قیود اس جائداد سے متعلق نہ ہوں گے جو عامہ خلایق کے فائدہ کے لئے منتقل کی گئی ہو اور جس کی غرض یہ ہو کہ مذہب۔ علم۔ تجارت صحت اور عافیت کی ترقی ہو یا کوئی ایسا کام کیا جائے جس سے عامہ خلایق کو فائدہ پہونچے

آمدنی جمع کرنے کی ہدایت

دفعہ (۱۸) جب جائداد کے انتقال کی شرائط میں یہ ہدایت ہو کہ جائداد کی آمدنی جمع کی جائے گی تو ایسی ہدایت کالعدم ہوگی اور جائداد اسطرح منتقل ہوگی گویا ایسی ہدایت نہیں کی گئی تھی۔

مستثنیٰ۔ جب جائداد غیر منقولہ ہو یا جب جمع کرنے کی ہدایت تاریخ انتقال سے کی گئی ہو تو ایسی ہدایت تاریخ انتقال سے ایک سال تک کے منافع کی حد تک جایز ہوگی اور اس مدت کے بعد وہ جائداد اور منافع اس طرح منتقل کیا جائے گا گویا وہ مدت جس کے اندر جمع کرنے کی ہدایت کی گئی تھی گزر چکی ہے۔

حق مستقرہ

دفعہ (۱۹) جب بوقت انتقال جائداد کسی شخص کے لئے کوئی حق قایم کیا جائے اور اس امر کی صراحت نہ ہو کہ وہ کس وقت سے نافذ ہوگا یا یہ صراحت ہو کہ وہ فوراً نافذ ہوگا یا کسی ایسے واقعہ کے وقوع پر نافذ ہوگا جس کا وقوع میں آنا لازمی ہو تو وہ حق مستقرہ کہلائیگا بجز اس کے کہ انتقال کی شرائط سے اس کے خلاف منشاء ظاہر ہوتا ہے۔

حق مستقرہ منتقل الیہ کے قبضہ حاصل کرنے کے قبل فوت ہونے سے ساقط نہیں ہوتا

توضیح۔ محض مفصلہ ذیل امور سے یہ قیاس نہ کیا جائے گا کہ منشا حق مستقرہ دینے کا نہ تھا۔

(الف)۔ جب حق استفادہ ملتوی کیا گیا ہو۔ یا

(ب) جب اس جائداد میں حق مقدم کسی اور شخص کو دیا گیا ہو یا اس کے لئے محفوظ رکھا

[1] ۔ قانون ترمیم قانون انتقال جائداد و نشان (۳) ۱۳۴۲ف دفعہ (۱۶) سے "ہو" حذف کیا گیا مندرجہ جریدہ اعلامیہ مورخہ یکم امرداد ۱۳۴۲ف

مطابق انگریزی

رکھا گیا ہو، یا

ج۔ جب استفادہ کے وقت تک جائداد کی آمدنی کے جمع کرنے کی ہدایت ہو یا

د۔ جب یہ ہدایت ہو کہ کسی خاص واقعہ کے وقوع میں آنے کی صورت میں وہ حق کسی دوسرے شخص کو حاصل ہو جائے گا۔

دفعہ ۱۰

جب جائداد ایسے بچے کے لئے منتقل کی گئی ہو تو اس بچہ کو کب حق حاصل ہوگا

دفعہ (۲۰) جب بوقت انتقال جائداد کسی ایسے شخص کے فائدہ کے لئے کوئی حق قایم کیا جائے جو اُس وقت وجود میں نہ ہو تو بجز اس کے کہ شرائط انتقال سے منشاء اُس کے خلاف ظاہر ہوتا ہو اُس شخص کو پیدا ہوتے ہی حق منتقرہ حاصل ہو جائے گا گو اُس کو اُس جائداد سے استفادہ کا حق پیدا ہوتے ہی نہ ہوا ہو۔

دفعہ ۲۱

حق مشروط

دفعہ (۲۱) جب بوقت انتقال جائداد کسی شخص کے فائدہ کے لئے کوئی حق اس طرح قایم کیا جائے کہ وہ صرف اس صورت میں نافذ ہوگا جب کوئی خاص غیر معین واقعہ وقوع میں آئے یا نہ آئے تو ایسے شخص کو جائداد میں حق مشروط حاصل ہوتا ہے ایسا حق مشروط حق منتقرہ ہو جاتا ہے جب وہ واقعہ وقوع میں آجائے یا جب صورت ثانی میں اُس کا وقوع میں آنا ناممکن ہو جائے۔

مستثنیٰ۔ جب جائداد اس طرح منتقل کی گئی ہو کہ کوئی شخص کسی خاص عمر کو پہونچنے پر اس کا مستحق قرار دیا گیا ہو لیکن اس جائداد کی کل آمدنی اس عمر کو پہنچنے کے قبل منتقل کنندہ نے اُس کو قطعاً دی ہو یا یہ ہدایت کی ہو کہ کل آمدنی یا اُس کا کوئی جزو جو ضروری ہو اُس کے فائدہ کے لئے استعمال کیا جائے تو ایسا حق مشروط نہ ہوگا۔

دفعہ ۲۲

کسی جماعت کے ایسے ارکان کے حق میں انتقال جو خاص عمر کو پہنچ گئے ہوں

دفعہ (۲۲) جب کہ جائداد اس طرح منتقل کی گئی ہو کہ کسی جماعت کے صرف ایسے ارکان کو حق دیا گیا ہو جو خاص عمر کو پہنچ گئے ہوں تو اُس جائداد میں اُس جماعت کے کسی ایسے رکن کو حق نہیں پہونچتا جو اس عمر کو نہ پہونچا ہو۔

دفعہ ۲۳

انتقال جو کسی غیر معین واقعہ کے وقوع پر مشروط ہو

دفعہ (۲۳) جب بوقت انتقال جائداد کسی خاص شخص کو کوئی حق اس شرط پر دیا گیا ہو کہ کوئی خاص غیر معین واقعہ وقوع

میں آئے اور اس واقعہ کے وقوع کے لئے کسی مدت کا تعین نہ کیا گیا ہو تو وہ حق ساقط ہو جائیگا بجز اس کے کہ وہ واقعہ حق درمیانی یا ماقبل حق کے ختم ہونے کے وقت یا اس کے قبل وقوع میں آجائے۔

منجملہ چند اشخاص کے ایسے شخص کے حق میں انتقال جو کسی خاص وقت جس کا تعین نہ ہو زندہ رہے۔

دفعہ (۲۴) جب بوقت انتقال جائداد منجملہ چند اشخاص کے ایسے شخص کے فائدہ کے لئے کوئی حق قایم کیا گیا ہو جو ایک خاص وقت پر زندہ رہے لیکن وقت کا تعین نہ کیا گیا ہو تو وہ حق ایسے شخص کو حاصل ہوگا۔ جو اس وقت زندہ ہو جب درمیانی یا ماقبل حق ختم ہو بجز اس کے کہ انتقال کی شرایط سے منشاء اس کے خلاف ظاہر ہوتا ہو۔

تمثیل

زید بکر کو جائداد میں حین حیاتی حق دیتا ہے اور یہ قرار دیتا ہے کہ بکر کے فوت ہونے کے بعد عمر و خالد کو مساوی حصوں میں جائداد پہونچیگی یا ان دونوں میں سے اس کو پہونچیگی جو بکر کے فوت ہونے کے وقت زندہ ہو۔ عمرو بکر کی زندگی میں فوت ہو جاتا ہے خالد بکر کے فوت ہونے کے وقت زندہ ہے۔ بکر کے فوت ہونے کے بعد جائداد خالد کو پہونچیگی۔

انتقال جو کسی شرط کے تابع ہو

دفعہ (۲۵) جب بوقت انتقال جائداد کوئی حق قایم کیا گیا ہو اور وہ کسی شرط کے تابع ہو تو ایسا انتقال ساقط ہو جائے گا اگر اس شرط کی تکمیل ناممکن ہو یا

قانون کی رو سے ممنوع ہو یا اس کی نوعیت ایسی ہو کہ اگر اس کی اجازت دی جائے تو کسی قانون کے احکام کی خلاف ورزی ہوگی یا فریبانہ ہو یا اس سے کسی دوسرے شخص کے ذات یا جائداد کو مضرت پہونچتی ہو یا عدالت اس کو خلاف اخلاق یا مصلحت عامہ کے مغائر تصور کرتی ہو۔

تمثیلات

(الف) زید بکر کو اپنا کھیت اس شرط پر کاشت کی غرض سے دیتا ہے کہ بکر ایک گھنٹہ

میں سوہیل بیدل چلے۔ انتقال کالعدم ہے۔

(ب) زید بکر کو (صمار) اس شرط پر دیتا ہے کہ وہ زید کی بیٹی ہندہ سے نکاح کرے (صمار) دینے کے قبل ہندہ کا انتقال ہوچکا تھا۔ انتقال کالعدم ہے۔

(ج) زید بکر کو (صمار) اس شرط پر دیتا ہے کہ وہ خالد کو قتل کرے انتقال کالعدم ہے

(د) زید اپنی بھتیجی ہندہ کو (صمار) اس شرط پر دیتا ہے کہ وہ اپنے شوہر کو چھوڑ دے انتقال کالعدم ہے

شرط ماقبل کی تکمیل — دفعہ ۲۶

دفعہ (۲۶) جب کسی جائداد میں حق حاصل ہونے کے قبل کسی شرط ماقبل کی تکمیل لازمی ہو اور منتقل الیہ اس شرط کے اصل منشاء کی تعمیل کردے تو یہ سمجھا جائے گا کہ منتقل الیہ نے اس شرط کی تکمیل کردی۔

تمثیلات

(۱) زید نے بکر کو (صمار) اس شرط سے منتقل کئے کہ وہ اپنا ازدواج عمرو خالد و حامد کی رضامندی سے کرے۔ ازدواج کے قبل حامد مرگیا اور بکر نے عمرو و خالد کی رضامندی سے ازدواج کیا ایسی صورت میں یہ سمجھا جائیگا کہ بکر نے شرط کی تعمیل کردی۔

(۲) زید نے بکر کو (صمار) اس شرط سے منتقل کئے کہ وہ اپنا ازدواج عمرو خالد و حامد کی رضامندی سے کرے۔ بکر نے بلا رضامندی عمرو و خالد و حامد ازدواج کیا لیکن ازدواج کے بعد ان کی رضامندی حاصل کی۔ ایسی صورت میں بکر نے شرط کی تکمیل نہیں کی۔

جب جائداد کسی شخص کے حق میں منتقل کی جائے اور اس انتقال کے ساقط ہونے کی صورت میں جائداد کسی دوسرے شخص کو دی گئی ہو۔ — دفعہ ۲۷

دفعہ (۲۷) جب بوقت انتقال جائداد کسی شخص کے فائدہ کے لئے کوئی حق قایم کیا جائے اور اسی کارروائی میں وہ حق کسی دوسرے شخص کے فائدہ کے لئے منتقل کیا جائے تو حق ماقبل کے ساقط ہونے کی صورت میں حق مابعد نافذ ہوجائیگا۔ گو حق ماقبل اس طریقہ سے ساقط نہ ہوا ہو جو منتقل کنندہ کے ذہن میں تھا۔ لیکن جب فریقین کا منشاء یہ ہو کہ حق مابعد صرف اس صورت میں نافذ ہوگا جب حق ماقبل کسی خاص طریقہ سے ساقط ہو تو حق مابعد اس وقت تک نافذ نہ ہوگا۔ جب تک کہ حق ماقبل اس طریقہ سے ساقط نہ ہو۔

تمثیلات

(۱) زید (صماد) بکر کے حق میں اس شرط سے منتقل کرتا ہے کہ وہ زید کے فوت ہونے کے تین مہینے کے اندر ایک پٹہ کی تکمیل کر دے اور اگر وہ اس طرح تکمیل کرنے میں قاصر رہے تو وہ رقم خالد کو پہونچے گی۔ بکر زید کی زندگی میں فوت ہو جاتا ہے خالد کے حق میں انتقال نافذ ہوگا۔

(۲) زید اپنی جائداد اپنی بیوی کے حق میں منتقل کرتا ہے لیکن یہ قرار دیتا ہے کہ اگر اس کی بیوی اس کی زندگی میں فوت ہو جائے تو جائداد بکر کو پہونچے گی زید اور اس کی بیوی ایک ساتھ ایسے حالات میں فوت ہوتے ہیں کہ یہ ثابت کرنا ناممکن ہے کہ بیوی زید کے قبل فوت ہوئی بکر کے حق میں انتقال نافذ ہوگا۔

انتقال مابعد جو کسی خاص واقعہ کے وقوع یا عدم وقوع پر منحصر ہو

دفعہ (۲۸) بوقت انتقال جائداد کسی شخص کے فائدہ کے لئے کوئی حق اس شرط کے ساتھ قایم کیا جا سکتا ہے کہ اگر کوئی غیر معین واقعہ وقوع میں آئے یا وقوع میں نہ آئے تو وہ حق کسی دوسرے شخص کو پہونچ جائے گا۔

ایسے انتقالات ان قواعد کے تابع ہیں جو دفعات (۱۰ و ۱۲ و ۲۱ و ۲۲ و ۲۳ و ۲۴ و ۲۵ اور ۲۷) میں درج ہیں۔

شرائط مابعد کی تکمیل

دفعہ (۲۹) انتقال مابعد جس کا ذکر دفعہ ماسبق میں کیا گیا ہے اس وقت تک نافذ نہیں ہو سکتا جب تک شرط کی پوری پوری تکمیل نہ ہوئی ہو۔

تمثیل

زید (صماد) بکر کے حق میں اس شرط سے منتقل کرتا ہے کہ وہ رقم اس کو بالغ ہونے پر یا ازدواج کرنے پر دی جائے زید یہ شرط بھی قایم کرتا ہے کہ اگر بکر بالغ ہونے کے قبل فوت ہو جائے یا بغیر خالد کی رضامندی کے ازدواج کرے تو وہ رقم حامد کو پہونچیگی۔ بکر نے قبل بلوغ بغیر خالد کی رضامندی کے ازدواج کیا حامد کے حق میں انتقال نافذ ہوگا۔

انتقال مابعد کے عدم جواز سے انتقال ماقبل پر اثر نہ پڑے گا

دفعہ (۳۰) جب انتقال مابعد جایز نہ ہو تو اس کی وجہ سے انتقال ماقبل پر کوئی اثر نہ پڑے گا۔

تمثیل

زید اپنی بیٹی ہندہ کے حق میں اپنا کھیت حین حیات منتقل کرتا ہے اور یہ شرط قایم کرتا ہے کہ اگر ہندہ اپنے شوہر کو چھوڑ دے تو وہ کھیت بکر کو پہونچیگا۔ ہندہ کو اس کھیت میں حین حیاتی حق حاصل ہے کیونکہ بکر کے حق میں جو انتقال ہوا ہے وہ ناجائز ہے۔

شرط کہ انتقال نافذ نہ رہیگا اگر کوئی غیر معین واقعہ وقوع میں آئے یا وقوع میں نہ آئے

دفعہ (۳۱) تابعیت احکام دفعہ (۱۲) بوقت انتقال جائداد کوئی حق اس شرط کے ساتھ قایم کیا جا سکتا ہے کہ اگر کوئی خاص غیر معین واقعہ وقوع میں آئے یا وقوع میں نہ آئے تو وہ حق ساقط ہو جائیگا۔

تمثیلات

(۱) زید بکر کو ایک کھیت میں حین حیاتی حق اس شرط کے ساتھ دیتا ہے کہ اگر وہ کسی خاص درخت کو کاٹ ڈالیگا تو انتقال ساقط ہو جائے گا۔ بکر اس درخت کو کاٹ ڈالتا ہے بکر کا حین حیاتی حق ساقط ہو جاتا ہے۔

(۲) زید بکر کو ایک کھیت میں حین حیاتی حق دیتا ہے اور یہ شرط قایم کرتا ہے کہ اگر تاریخ انتقال سے تین سال کے اندر بکر انگلستان نہ جائے گا تو حق ساقط ہو جائے گا۔ بکر تین سال تک انگلستان نہیں جاتا۔ بکر کا حین حیاتی حق ساقط ہو جاتا ہے۔

ایسی شرط ناجائز نہ ہونی چاہیے

دفعہ (۳۲) کسی حق کے ساقط کرنے کیلئے جو شرط قایم کی جائے وہ صرف اس صورت میں جائز ہوگی جب وہ واقعہ جس سے اس شرط کا تعلق ہو بطور جائز اس حق کے قایم کرنے کی شرط ہو سکتا ہو۔

انتقال جائداد جب کسی فعل کی انجام دہی کی شرط ہو لیکن وقت کا تعین نہ کیا گیا ہو

دفعہ (۳۳) جب بوقت انتقال جائداد کوئی حق اس شرط کے ساتھ قایم کیا جائے کہ منتقل الیہ کوئی خاص فعل انجام دیگا لیکن اس فعل کی انجام دہی کے لئے وقت کا تعین نہ کیا گیا ہو تو شرط

کی خلاف ورزی ہوجاتی ہے جب منتقل الیہ دانستہ یا غیر معین مدت کے لئے اس فعل کا انجام دینا ناممکن کردے

انتقال جائداد جب کسی فعل کی انجام دہی کی شرط ہو اور انجام دہی کے لئے وقت کا تعین کیا گیا ہو۔

دفعہ (۳۴)۔ جب بوقت انتقال جائداد کوئی حق اس شرط سے قایم کیا گیا ہو کہ منتقل الیہ اُس جائداد سے استفادہ کے قبل کوئی فعل انجام دے گا یا یہ شرط ہو کہ اُس فعل کے انجام نہ دینے کی صورت میں وہ حق کسی دوسرے شخص کو پہنچ جائے گا اور اس فعل کی انجام دہی کے لئے وقت کا تعین کیا گیا ہو اور اگر مدت معینہ کے اندر وہ فعل اُس شخص کے فریب کی وجہ سے انجام نہ پا سکا ہو جس کو اس شرط کی عدم تکمیل سے بلاواسطہ فائدہ پہونچتا ہو تو اس کے مقابلہ میں اُس فعل کی انجام دہی کے لئے ایسی مزید مدت دی جائے گی جو اُس تاخیر کی تلافی کے لئے ضروری ہو جو اُس فریب کی وجہ سے ہوئی ہو۔

لیکن اگر اُس فعل کی انجام دہی کے لئے وقت کا تعین نہ کیا گیا ہو اور اُس شخص کے فریب کی وجہ سے جسے اُس شرط کی عدم تکمیل میں غرض ہو اُس کی تکمیل ناممکن ہوگئی ہو یا غیر متعین مدت تک نہ ہو سکتی ہو تو اس کے مقابلہ میں یہ متصور ہوگا کہ اس شرط کی تکمیل ہوگئی ہے۔

اختیار احد الامرین

اختیار احد الامرین کی کب ضرورت ہے۔

دفعہ (۳۵) (۱) جب کوئی شخص کسی ایسی جائداد کا منتقل کرنا ظاہر کرے جس کے انتقال کا اس کو حق نہ ہو اور بطور جزو معاملہ مذکور اُس جائداد کے مالک کو کوئی فائدہ بخشے تو مالک مذکور کو چاہیئے کہ اُس انتقال کو منظور یا نامنظور کرے اور نامنظوری کی صورت میں وہ اُس فائدہ سے دست کش ہوگا جو اُس کو بخشا گیا تھا اور ایسا فائدہ منتقل کنندہ یا اُس کے قایم مقام کو اس طرح عود کرے گا کہ گویا وہ منتقل ہی نہیں ہوا تھا۔ مگر شرط یہ ہے کہ جب انتقال بلا وضعہ ہو اور منتقل کنندہ قبل استعمال اختیار احد الامرین مرجائے یا اور طور پر جدید انتقال کرنے کے ناقابل ہوجائے اور ہر صورت میں جب انتقال بالمعاوضہ ہو اُس منتقل الیہ کو جو محروم ہوا ہو اُس قدر رقم یا اُس جائداد کی قیمت دی جائے گی جس کا اُسے منتقل کرنا مقصود تھا۔

تمثیلات

موضع سلطان پور خالد کی جائداد ہے اور اُس کی قیمت آٹھ سو روپیہ ہے زید ایک ہبہ نامہ کی رو سے اُس کا

بکر کے نام منتقل کرنا ظاہر کرتا ہے اور اسی دستاویز کی رو سے خالد کو ایک ہزار روپیہ بخشا ہے خالد موضع کو اپنے قبضہ میں رکھنا منظور کرتا ہے ایسی صورت میں وہ ایک ہزار روپیہ نہیں پا سکتا۔

تمثیل مندرجہ بالا میں زید قبل استعمال اختیار احد الامرین مرگیا تو اس کے قائمقام کو ایک ہزار روپیہ میں سے آٹھ سو روپیہ بکر کو ادا کرنے ہوں گے۔

(۲) قاعدہ مندرجہ ضمن (۱) ہر صورت میں متعلق ہوگا۔ خواہ منتقل کنندہ اُس جائداد کو جس کا منتقل کرنا وہ ظاہر کرتا ہے اپنی ملک باور کرتا ہو یا نہ کرتا ہو۔

(۳) جو شخص کسی معاملہ سے بالراست کوئی فائدہ حاصل نہ کرتا ہو مگر بالوساطت اس کو کوئی فائدہ پہنچا ہو اُس کو احد الامرین استعمال کرنا ضرور نہیں ہے۔

(۴) جو شخص کسی معاملہ سے ایک حیثیت میں کوئی فائدہ حاصل کرتا ہے وہ اپنی کسی دوسری حیثیت میں اُس سے اختلاف کر سکتا ہے۔

قواعد مندرجۂ بالا کی استثناء۔

جب کسی ایسی جائداد کے مالک کو جس کا منتقل کرنا ظاہر کیا گیا ہو کوئی خاص فائدہ اُس جائداد کے معاوضہ میں پہونچانا ظاہر کیا گیا ہو تو اگر مالک مذکور جائداد لینا چاہے اسکو اس خاص فائدہ سے دست کش ہونا چاہئیے لیکن اسکو کسی اور فائدہ سے دست کش ہونا ضرور نہیں ہے جو اُس کو اسی معاملہ سے پہونچا ہو۔

جب وہ شخص جس کو کوئی فائدہ بخشا گیا ہو اپنے اختیار احد الامرین کے استعمال کی ذمہ داری کا اور ان حالات کا علم رکھتا ہو جو اختیار مذکور کے استعمال کرنے میں متوسط فہم کے آدمی کی رائے پر موثر ہو سکتے ہیں یا وہ حالات کے دریافت کرنے سے باز رہے تو اُس کا فائدہ مذکور کو قبول کر لینا منزلہ اس کے ہوگا کہ اُس نے انتقال کو قبول کر لیا۔

اگر اُس کے خلاف ثابت نہ ہو تو ایسا علم رکھنا یا حالات کے دریافت کرنے سے باز رہنا قیاس کیا جائے گا جبکہ وہ شخص جس کو فائدہ بخشا گیا ہو دو سال تک کوئی ایسا فعل کئے بغیر جس سے اُس کی نامنظوری ظاہر ہوتی ہو اس جائداد سے مستفید ہوتا رہے ایسا علم رکھنا یا حالات کے دریافت کرنے سے باز رہنا شخص مذکور کے کسی ایسے فعل سے مستنبط ہو سکیگا جس سے اُن اشخاص کو جو اُس جائداد میں جس کا منتقل کرنا ظاہر کیا گیا ہو کوئی غرض رکھتے ہوں اسی حالت میں قایم رکھنا ناممکن ہو گیا ہو جو فعل مذکور کے عدم

وقوع کی صورت میں ہوتی۔

تمثیل

زید بکر کے نام ایک جائداد منتقل کرنا ظاہر کرتا ہے جو خالد کی ہے اور بطور اسی معاملہ کے جزو کے خالد کو ایک کوئلہ کی معدن دیتا ہے۔ خالد معدن مذکور پر قبضہ کر کے اس کا کوئلہ ختم یا معدن کی ایسی حالت کر دیتا ہے کہ اس میں اہم تغیر واقع ہو جاتا ہے ایسی صورت میں خالد کی نسبت یہ قیاس کیا جائے گا کہ اس نے بکر کے نام جائداد کا انتقال منظور کیا اگر وہ شخص تاریخ انتقال سے مناسب مدت کے اندر منتقل کنندہ یا اس کے قائم مقام کو منظوری یا نامنظوری کی اطلاع نہ دے تو منتقل کنندہ یا اس کا قائم مقام اس سے اختیار احدالامرین کے استعمال کی درخواست کر سکیگا اگر وہ ایسی درخواست کی مناسب مدت کے اندر تکمیل نہ کرے تو سمجھا جائے گا کہ اس نے انتقال کو منظور کر لیا۔ بصورت ناقابلیت اختیار احدالامرین کا استعمال ناقابلیت کے رفع ہونے یا اس کے کسی شخص مجاز کی جانب سے استعمال ہونے تک ملتوی رہے گا۔

تقسیم رسدی

شخص محق کا حق ساقط ہونے پر اُن رقوم کی تقسیم رسدی جو باوقات معینہ واجب ہوں۔

دفعہ (۳۶) بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ یا مقامی رواج اس کے خلاف ہو جملہ زر لگان زر سالانہ۔ وظیفہ۔ منافع یا دیگر رقوم جو باوقات معینہ واجب الادا ہوتی ہیں شخص محق کی جانب سے اس کا حق منتقل ہونے کی صورت میں منتقل کنندہ اور منتقل الیہ کے مابین روز بروز واجب متصور ہوں گی۔ اور اس کے لحاظ سے ان کی تقسیم رسدی ہو گی۔ لیکن واقعی ادائی اوقات معینہ پر ہو گی۔

ذمہ داری کی تقسیم رسدی جب حق ایک سے زیادہ مالکان کو حاصل ہو گیا ہو۔

دفعہ (۳۷) جب انتقال کی وجہ سے جائداد کے علحدہ علحدہ حصص مختلف مالکان کے قبضہ میں آ گئے ہوں اور اس جائداد سے جو فائدہ بہ حیثیت مالک ایک شخص کو پہونچتا تھا وہ ایک سے زاید اشخاص کو حاصل ہو گیا ہو تو بجز اس کے کہ مالکان میں کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہوا ہو وہ شخص جس پر کوئی ذمہ داری ہے۔ اپنی ذمہ داری ہر مالک کے حصہ کے تناسب سے انجام دیگا۔ بشرطیکہ وہ ذمہ داری تقسیم کی جا سکتی ہو اور تقسیم سے ذمہ داری میں مادی

اضافہ نہ ہوتا ہو لیکن اگر ذمہ داری تقسیم نہ کی جاسکتی ہو یا تقسیم سے ذمہ داری میں مادی اضافہ ہوتا ہو تو وہ ذمہ داری مالکان میں سے ایسے مالک کے فائدہ کے لئے انجام دی جائے گی جسے وہ مشترکہ طور پر نامزد کریں مگر شرط یہ ہے کہ وہ شخص جس پر ذمہ داری ہو حسب طریقہ مستذکرہ دفعہ ہذا ذمہ داری کی عدم تکمیل کی بابت مواخذہ دار نہ ہوگا۔ بجز اس کے کہ اُسے علیحدگی حصص کی بطور مناسب اطلاع ہو دفعہ ہذا کا کوئی مضمون اُن پٹہ جات سے متعلق نہ ہوگا جو زراعت کی اغراض کے لئے دے جائیں بجز اُس کے کہ سرکار عالی بذریعہ اشتہار مندرجۂ جریدہ ایسی ہدایت کرے۔

تمثیلات

(۱) زید نے اپنا مکان عمرو و بکر و خالد کے ہاتھ بیچ کیا۔ وہ مکان بیع کے قبل حامد کے پاس ـــہ سالانہ اور ایک بھینس کے معاوضہ میں کرایہ پر تھا عمرو نے نصف اور بکر و خالد نے ایک ایک ربع قیمت ادا کی ہے۔ حامد کو اس کی اطلاع ہے حامد پر یہ ذمہ داری ہے کہ وہ عمرو کو (ـــہ) بکر کو (ـــہ) اور خالد کو (ـــہ) سالانہ ادا کرے بھینس وہ تینوں کی مشترکہ ہدایت کے موافق حوالہ کرے گا۔

(۲) تمثیل (۱) میں حامد نے یہ بھی اقرار کیا تھا کہ وہ زید کے بجائے دس دن تک کھیت پر کام کرے گا۔ عمرو بکر و خالد علیحدہ علیحدہ دس دس دن تک اپنے بجائے اُسے کام کرنے پر مجبور نہیں کرسکتے حامد پر صرف یہ ذمہ داری ہے کہ وہ اُن تینوں کی مشترکہ ہدایت کے موافق صرف دس دن تک کام کرے۔

(ب) انتقال جائداد غیر منقولہ

انتقال ایسے شخص کی جانب سے جو صرف خاص حالات میں منتقل کرنیکا مجاز ہو

دفعہ (۳۸)۔ جب کوئی شخص جسے صرف خاص حالات میں جو اپنی نوعیت کے لحاظ سے تبدیل ہوتے رہتے ہوں جائداد غیر منقولہ منتقل کرنے کا اختیار ہو ایسی جائداد اُن حالات کا وجود ظاہر کرکے بالمعاوضہ منتقل کرے اور منتقل الیہ نے اُن حالات کے دریافت کرنے کی بطور مناسب کوشش کرکے نیک نیتی سے عمل کیا ہو تو جہاں تک کہ منتقل الیہ اور منتقل کنندہ اور اُن اشخاص کا تعلق ہے جن پر اس انتقال کا اثر پڑتا ہو اُن حالات کا وجود تسلیم کیا جائے گا۔

تمثیل

رام بائی بحیثیت ہندو بیوہ اپنے شوہر کی جائداد پر قابض ہے اس کے شوہر کے سپنڈ موجود ہیں۔ رام بائی شوہری جائداد کا ایک جزو یہ ظاہر کر کے بیع کرتی ہے کہ اس کی جائداد کی آمدنی اس کے نان ونفقہ کے لئے کافی نہیں ہے اور جائداد کا بیع کرنا ضروری ہے خریدار بطور مناسب حالات دریافت کرنے کے بعد نیک نیتی سے جائداد معاوضہ ادا کر کے خریدتا ہے۔ جہاں تک خریدار اور بیوہ اور اس کے شوہر کے سپنڈوں کا تعلق ہے بیع کی ضرورت تسلیم کی جائے گی۔

انتقال جب شخص ثالث کو نان ونفقہ کا حق حاصل ہو

دفعہ (۳۹) جب جائداد غیر منقولہ کے منافع سے کسی شخص ثالث کو نان ونفقہ یا ازدواج کے اخراجات پانے کا یا اس جائداد میں سکونت کا حق ہو اور ایسی جائداد اس نیت سے منتقل کی جائے کہ وہ حق نافذ نہ ہو سکے تو وہ حق منتقل الیہ کے مقابلہ میں نافذ کیا جا سکیگا اگر اس کو ایسی نیت کی اطلاع ہو یا وہ انتقال بلامعاوضہ ہو لیکن ایسے منتقل الیہ کے مقابلہ میں نافذ کیا جا سکیگا جس نے بدل دیا ہو اور جس کو اس حق کی اطلاع نہ ہو اور نہ اس جائداد کے مقابلہ میں نافذ کیا جا سکیگا جو اس کے قبضہ میں ہو۔

تمثیل

سیتا رام اپنی بھاوج لچھمی بائی کے نان ونفقہ کے حق کے معاوضہ میں اس کے نام موضع دھرم پوری منتقل کرتا ہے اور یہ اقرار کرتا ہے کہ اگر دھرم پوری اس کے قبضہ سے نکل جائے تو وہ دھرم آباد اس کے نام منتقل کر دے گا۔

سیتا رام موضع دھرم آباد زید کے حق میں منتقل کرتا ہے اور زید بلا اطلاع اس اقرار کے نیک نیتی سے اس کو خریدتا ہے۔ لچھمی بائی کے قبضہ سے دھرم پوری نکل جاتا ہے لچھمی بائی کو دھرم آباد پر کوئی حق نہیں ہے۔

ایسی ذمہ داریاں جن کی رو سے اراضی کے تمتع کو روکا گیا ہو

دفعہ (۴۰) جب کسی شخص کو اپنی جائداد غیر منقولہ کے بہتر تمتع کے لئے کسی دوسرے شخص کی جائداد غیر منقولہ کے متعلق قطع نظر کسی حقیت یا حق آسائش کے یہ حق حاصل ہو کہ وہ اس اراضی کے تمتع کو روک سکے یا

مالک کو مجبور کر سکے کہ اُس کو خاص طریقہ سے استعمال کرے۔ یا

ذمہ داری جو ملکیت سے وابستہ ہو لیکن حقیت یا حق آسائش کی حد تک نہ پہونچتی ہو

جب کوئی شخص کسی ایسی ذمہ داری سے استفادہ کا مستحق ہو جو معاہدہ سے پیدا ہوئی ہو اور جائداد غیر منقولہ کی ملکیت سے وابستہ ہو لیکن جائداد میں حقیت یا حق آسائش کی حد تک نہ پہونچتی ہو۔ تو ایسا حق یا ذمہ داری اُس منتقل الیہ کے مقابلہ میں نافذ کی جاسکے گی جسے اُس کی اطلاع ہو یا جس کے حق میں جائداد بلا معاوضہ منتقل ہوئی ہو لیکن ایسے منتقل الیہ یا اُس کی مقبوضہ جائداد کے مقابلہ میں نافذ نہ کی جاسکے گی جس نے بدل دیا ہو اور جسے اُس حق یا ذمہ داری کی اطلاع نہ ہو۔

تمثیل

زید بکر سے ایک قطعہ کے بیع کرنے کا معاہدہ کرتا ہے اُس معاہدہ کے قابل تعمیل ہونے کی صورت میں زید وہ قطعہ خالد کے ہاتھ فروخت کر دیتا ہے جسے اُس معاہدہ کی اطلاع ہے بکر اُس معاہدہ کی تعمیل خالد کے مقابلہ میں اسی طرح کرا سکتا ہے جس طرح زید کے مقابلہ میں کرا سکتا تھا۔

ظاہری مالک کی جانب سے انتقال

دفعہ (۴۱) جب اُن اشخاص کی صریحی یا معنوی رضامندی سے جو کسی جائداد غیر منقولہ میں حق رکھتے ہوں کوئی شخص اُس جائداد کا ظاہری مالک ہو اور اُسے بالمعاوضہ منتقل کرے تو وہ انتقال اس بنا پر قابل انفساخ نہ ہوگا کہ منتقل کنندہ اُس کا مجاز نہ تھا۔

مگر شرط یہ ہے کہ منتقل الیہ نے منتقل کنندہ کے اختیار انتقال کی نسبت بطور مناسب تحقیقات کر کے نیک نیتی سے عمل کیا ہو۔

انتقال اس شخص کی جانب سے جس نے سابقہ انتقال فسخ کرنے کا اختیار ہو

دفعہ (۴۲) جب کوئی شخص جائداد غیر منقولہ منتقل کرے لیکن یہ اختیار اپنے لئے محفوظ کرے کہ وہ اُس انتقال کو فسخ کر سکیگا اور من بعد وہ جائداد دوسرے شخص کے حق میں بالمعاوضہ منتقل کرے تو ایسے انتقال کا یہ اثر ہوگا کہ سابقہ انتقال اس اختیار کی حد تک (متابعت اُن شرائط کے جو اُس اختیار کے استعمال کی بابت قایم کی گئی تھیں) فسخ ہوگیا۔

تمثیل

زید نے ایک مکان بکر کو کرایہ پر دیا اور یہ اختیار محفوظ رکھا کہ وہ کرایہ کے معاہدہ کو فسخ کرسکیگا۔ اگر خالد کی رائے میں بکر اس مکان کو اس طرح استعمال کرے کہ اس کی قیمت گھٹ جائے زید نے یہ خیال کرکے کہ بکر نے اس مکان کو اس طرح استعمال کیا ہے کہ اس کی قیمت گھٹ گئی ہے وہ مکان عمرو کو کرایہ پر دیدیا۔ اس کا یہ اثر ہوگا کہ بمتابعت خالد کی اس امر کے متعلق رائے کے کہ بکر نے اس مکان کو اس طرح استعمال کیا کہ اس سے مکان کی قیمت گھٹ گئی سابقہ معاہدہ بکر کے ساتھ فسخ ہوگیا۔

شخص غیر مجاز کی جانب سے انتقال جسے من بعد جائداد میں حق حاصل ہو جائے

دفعہ (۴۳) جب کوئی شخص غلط طور پر یہ ظاہر کرکے کہ وہ کسی جائداد غیر منقولہ کے منتقل کرنے کا مجاز ہے اس جائداد کو بالمعاوضہ منتقل کرے تو تا قیام معاہدہ ایسے انتقال کا اثر منتقل الیہ کی مرضی سے اس حق پر پڑ سکیگا جو منتقل کنندہ کو جائداد مذکور میں من بعد حاصل ہو جائے۔ دفعہ ہذا کے کسی مضمون سے ایسے منتقل الیہم کے حق پر اثر نہ پڑے گا جنھوں نے نیک نیتی سے بالمعاوضہ بغیر اطلاع اس اختیار کے عمل کیا ہو۔

تمثیل

ستیارام نے خاندان مشترکہ کی جائداد کی اپنے باپ سے تقسیم کرانے کے بعد تین کھیت یہ ظاہر کرکے کہ اسے ان کے بیع کرنے کا اختیار ہے زید کے ہاتھ فروخت کئے ان کھیتوں میں سے ایک کھیت ستیارام کے باپ نے تقسیم کے وقت اپنے حصہ میں رکھا تھا ستیارام کے باپ کے مرنے کے بعد وہ کھیت بھی ستیارام کو وراثتاً پہنچ گیا۔ زید نے اپنے سابقہ معاہدہ کو فسخ نہیں کیا تھا اس لئے اسے حق حاصل ہے کہ ستیارام کو اس کھیت کے حوالہ کرنے پر بھی مجبور کرے۔

ایک مشترکہ مالک کی جانب سے انتقال

دفعہ (۴۴) جب منجملہ دو یا زاید مشترک مالکان جائداد غیر منقولہ کوئی ایک مالک جو قانوناً مجاز انتقال ہو اپنا حصہ یا جائداد مذکور میں اپنا کوئی حق منتقل کرے تو منتقل الیہ کو اس حصہ یا حق کی نسبت اور جہاں تک اس انتقال کو

اثر پذیر کرنے کے لئے ضروری ہو مشترکہ قبضہ کا یا جائداد کے مشترکہ یا جز استفادہ کا یا اس کی تقسیم کرانے کا اسی طرح حق حاصل ہو گا جس طرح منتقل کنندہ کو حاصل تھا لیکن بہ پابندی اُن شرائط یا ذمہ داریوں کے جو بوقت انتقال حصہ یا حق منتقل شدہ سے متعلق تھیں جب کسی خاندان غیر منقسمہ کے سکونتی مکان کا کوئی حصہ منتقل کیا جائے اور منتقل الیہ اس خاندان کا رکن نہ ہو تو دفعہ ہذا کا یہ منشا نہیں ہے کہ وہ مشترکہ قبضہ کا یا جائداد کے مشترکہ یا جزء استفادہ کا مستحق ہو گا۔

انتقال بالمعاوضہ جب ایک سے زیادہ منتقل الیہم ہوں۔

دفعہ (۴۵) جب دو یا زیادہ اشخاص کے حق میں جائداد غیر منقولہ بالمعاوضہ منتقل کی گئی ہو اور بدل انکے مشترکہ سرمایہ سے ادا کیا گیا ہو تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہوا ہو جائداد مذکور میں اُن کا حصہ اسی مناسبت سے ہو گا جس مناسبت سے کہ ان کا حصہ اس سرمایہ میں ہے اور جب علٰحدہ علیحدہ سرمایہ سے ادا کیا گیا ہو تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو ہر ایک کا حصہ اسی مناسبت سے ہو گا جس مناسبت سے کہ ہر ایک نے بدل میں رقم شریک کی ہے۔

جب اس امر کے متعلق کوئی شہادت نہ ہو کہ ہر ایک کا مشترک سرمایہ میں کس قدر حصہ ہے یا ہر ایک نے کس قدر رقم بدل میں شریک کی ہے تو قیاس یہ ہو گا کہ ہر ایک کا جائداد میں مساوی حق ہے۔

انتقال بالمعاوضہ جب منتقل کنندہ کے علٰحدہ علٰحدہ حصص ہوں۔

دفعہ (۴۶) جب ایسے اشخاص جنھیں جائداد غیر منقولہ میں علٰحدہ علٰحدہ حقوق حاصل ہوں جائداد بالمعاوضہ منتقل کریں تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو منتقل کنندگان بدل میں مساوی حصہ کے مستحق ہوں گے جب جائداد میں اُن کا حصہ مساوی ہو اور جب اُن کے حصص غیر مساوی ہوں تو ہر ایک اپنے اپنے حصہ کی مناسبت سے مستحق ہو گا۔

تمثیلات

(۱) موضع دھرم پوری میں زید کا نصف حصہ اور بکر اور خالد کا ایک ایک ربع حصہ ہے وہ اس موضع کا ½ حصہ موضع دھرم آباد کے ½ حصہ کے معاوضہ میں منتقل کرتے ہیں وہ کوئی خاص معاہدہ

نہیں کرتے ہیں ایسی صورت میں زید ½ حصہ کا اور بکر اور خالد ہر ایک ¼ حصہ کے موضع دھرم آباد میں مستحق ہیں۔

(۲) موضع دھرم پوری میں زید کو حین حیاتی حق حاصل ہے اور بکر اور خالد کو حق باقیماندہ حاصل ہے زید۔ بکر اور خالد اس موضع کو ایک ہزار میں بیع کرتے ہیں زید کے حین حیاتی حق کا تعین بقدر (۳۰۰) کیا گیا ہے اور بکر اور خالد کے حق کو باقیماندہ کا تعین (۷۰۰) کیا گیا ہے زرِ ثمن سے زید (۳۰۰) پانے کا مستحق ہے اور بکر اور خالد (۷۰۰) پانے کے مستحق ہیں۔

انتقال جب شرکہ مالکان جائداد شترکہ کا کوئی حصہ منتقل کریں

دفعہ (۴۷) جب جائداد غیر منقولہ کے ایک سے زیادہ مشترک مالکان اس کا کوئی حصہ اس امر کی صراحت کئے بغیر منتقل کریں کہ وہ منتقل کنندگان کے کسی خاص حصہ یا حصص پر موثر ہوگا تو وہ انتقال جہاں تک کہ منتقل کنندگان کا تعلق ہے ہر شریک کے حصہ پر بطور مساوی نافذ ہوگا۔ جب ان کے حصص مساوی ہوں اور جب ان کے حصص غیر مساوی ہوں تو ان کے حصص کی مناسبت سے نافذ ہوگا۔

تمثیل

موضع دھرم پوری میں زید کا ½ حصہ ہے اور بکر اور خالد ہر ایک کا ¼ حصہ ہے زید۔ بکر اور خالد اس موضع کا ½ حصہ حامد کے حق میں منتقل کرتے ہیں اور اس امر کی صراحت نہیں کرتے کہ وہ حصہ کس کے حصہ میں سے دیا جائے گا۔ اس انتقال کو نافذ کرنے کے لئے زید کے حصہ میں سے ½ اور بکر کے حصہ میں سے نیم آنہ اور خالد کے حصہ میں سے نیم آنہ دیا جائے گا۔

انتقال سے جو حقوق قایم کئے گئے ہوں ان میں تقدیم

دفعہ (۴۸) جب کوئی شخص ایک ہی جائداد غیر منقولہ میں یا اس کے متعلق باوقات مختلف بذریعہ انتقال مختلف حقوق قایم کرے اور وہ سب حقوق پورے طور پر ایک ساتھ قایم نہ رہ سکتے ہوں یا استعمال نہ کئے جا سکتے ہوں تو جب تک کوئی خاص معاہدہ یا شرط نہ ہو جو سابقہ منتقل الیہم پر قابل پابندی ہو ہر حق جو زمانہ مابعد میں قایم کیا گیا ہو ان حقوق کا تابع ہوگا جو اس کے ماقبل قایم کئے جا چکے ہوں۔

منتقل الیہ کا حق بیمہ کی رقم کے متعلق

دفعہ (۴۹) جب جائداد غیر منقولہ بالمعاوضہ منتقل کی گئی ہو اور

اور تاریخ انتقال پر اُس جائداد یا اُس کے کسی جزو کا آگ سے نقصان یا ہرجہ کی بابت بیمہ ہوچکا ہو تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو اُس جائداد کو آگ سے نقصان یا مضرت پہنچنے کی صورت میں منتقل الیہ منتقل کنندہ سے اُس رقم کا مطالبہ کرسکیگا جو اُسے بیمہ کی بابت وصول ہو یا اُس کے اس قدر جزو کا جو جائداد کو اصلی حالت میں لانے کے لئے ضروری ہو۔

کرایہ جو ایسے شخص کو نیک نیتی سے دیا جائے جسے اس کے وصول کرنیکا حق نہ ہو

دفعہ (۵۰) کوئی شخص جس نے کرایہ لگان یا منافع کسی جائداد غیر منقولہ کا نیک نیتی سے کسی ایسے شخص کو ادا یا حوالہ کیا ہو جس سے جائداد مذکور اُس نے نیک نیتی سے حاصل کی ہو اُس کرایہ لگان یا منافع کی بابت مواخذہ دار نہ ہوگا اگر بعدازاں یہ معلوم ہو کہ جس شخص کو وہ ادا یا حوالہ کیا گیا وہ اُس کے حاصل کرنے کا مستحق نہ تھا۔

تمثیل

زید نے ایک کھیت کا بکر کو (صہ) پر پٹہ دیا اور اُس کے بعد کھیت خالد کے نام منتقل کردیا بکر کو اُس انتقال کی اطلاع نہ تھی اور اُس نے (صہ) زید کو نیک نیتی سے پٹہ کی بابت ادا کردئے بکر پٹہ کی رقم کی بابت ذمہ دار نہیں رہا۔

جب قابض جس کے حقوق ناقص ہوں۔ نیک نیتی سے ترقی دے

دفعہ (۵۱) جب کسی جائداد غیر منقولہ کا منتقل الیہ نیک نیتی سے یہ باور کرکے کہ وہ اُس کا قطعی مالک ہے اُس کو ترقی دے اور اُس کے بعد کوئی شخص جسے بہتر حق حاصل ہو اُسے بیدخل کردے تو منتقل الیہ کو یہ حق حاصل ہوگا کہ اُس شخص سے جو اُس کو بیدخل کرے اُس ترقی کی مالیت کا تعین کراکے وہ یا اُس کی بابت کفالت حاصل کرے یا اُس کو اس بات پر مجبور کرے کہ اُس ترقی کی مالیت مجرا کرنے کے بعد جو اُس جائداد کی قیمت بازار ہو اُس پر اُس جائداد کو منتقل الیہ کے ہاتھ فروخت کرے۔

ایسی ترقی کی بابت جو رقم ادا کی جائے گی یا جس کی بابت کفالت قایم کیجائے گی اُس کا تعین بیدخلی کے وقت بہ لحاظ قیمت بازار کیا جائے گا۔

جب اُن حالات میں جن کی دفعہ ہذا میں صراحت کی گئی ہے منتقل الیہ نے اراضی پر کاشت

کی ہو اور بوقت بیدخلی استادہ ہو تو وہ اس کے پانے کا اور اس کو کاٹنے اور جمع کرنے کے لئے اُس زمین پر آنے جانے کا مستحق ہوگا۔

جب کسی جائداد کے متعلق کوئی مقدمہ رجوع ہو تو دوران نالش میں جائداد کا انتقال

دفعہ (۵۲) جب کسی عدالت میں جسے ممالک محروسہ سرکار عالی میں اختیار سماعت حاصل ہو کوئی مقدمہ یا کارروائی رجوع ہو جس میں کسی جائداد غیر منقولہ کے متعلق فی الحقیقت کوئی نزاع بالراست و بالصراحت مابین فریقین مقدمہ ہو تو کسی فریق مقدمہ کارروائی کو یہ اختیار نہ ہوگا کہ وہ اُس جائداد کو منتقل کرے یا اُس کے متعلق کوئی اور عمل کرے جس سے کسی دوسرے فریق کے اُس حق پر اثر پڑے جو اسکو عدالت کی اُس ڈگری یا حکم کی رو سے حاصل ہو جو اُس مقدمہ یا کارروائی میں صادر ہو۔

مگر شرط یہ ہے کہ عدالت کی اجازت سے اور اُن شرائط کی پابندی کے ساتھ جو عدالت قائم کرے ایسا کیا جا سکے گا۔

توضیح[له] ۔ دفعہ ہذا کے اغراض کے لئے دوران نالش یا کارروائی کا آغاز اُس تاریخ سے متصور ہوگا جب عدالت مجاز میں عرضی دعویٰ پیش یا کارروائی رجوع کی گئی ہو۔ اور ایسے دوران کا اس وقت تک جاری رہنا متصور ہوگا جب تک کہ اُس مقدمہ یا کارروائی کا تصفیہ کسی آخری ڈگری یا حکم کے ذریعہ نہ ہو جائے اور ایسے حکم یا ڈگری کی تعمیل یا ایفاء کامل نہ ہو جائے یا اُس ڈگری یا حکم کی تعمیل بوجہ انقضائے مدت مندرجہ قانون میعاد سماعت ناممکن نہ ہو جائے۔

فریبانہ انتقالات

دفعہ (۵۳) ہر انتقال جائداد غیر منقولہ جو ایسے منتقل الیہم قبل یا بعد کو جن کے حق میں وہ جائداد بالمعاوضہ منتقل کی گئی ہو یا شرکت مالکان یا اور اشخاص کو جنھیں جائداد مذکور میں کوئی حق ہو فریب دینے کی نیت سے کیا جائے یا جو منتقل کنندہ کے دائنین کے حقوق تلف کرنے یا اُن کے حصول میں تاخیر کرنے کی نیت سے کیا جائے۔ وہ شخص متضرر کی مرضی پر قابل انفساخ ہوگا۔ جب کسی جائداد غیر منقولہ کے انتقال کا یہ اثر ہو کہ اُس سے فریب حق تلفی یا تاخیر ہو اور ایسا انتقال بلا معاوضہ یا ایسے بدل کی بابت ہو جو قطعاً ناکافی ہو تو یہ قیاس کیا جا سکیگا کہ وہ فریب دینے یا حق تلف کرنے یا تاخیر کرنے کی نیت سے کیا گیا۔ دفعہ ہذا کے

له ترمیم قانون انتقال جائداد نشان (۳) سنہ ۱۳۴۲ف تحت دفعہ ۵۲ توضیح اضافہ کی گئی۔ مندرجہ جریدہ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ یکم امرداد سنہ ۱۳۴۱ف ۳۱

کسی مضمون کا یہ منشاء نہیں ہے کہ ایسے منتقل الیہ کے حق میں خلل ہو جس نے نیک نیتی سے بادائے معاوضہ جائداد حاصل کی ہو۔

جزوی تکمیل معاہدہ

دفعہ (۵۳) الف۔ جب کوئی شخص کسی جائداد غیر منقولہ کو بالمعاوضہ منتقل کرنے کا تحریری معاہدہ کرے جس پر اُس کے یا اُس کی جانب سے دستخط ثبت ہوں اور جس سے اُن شرایط کا جو انتقال کے عمل میں آنے کے لئے ضروری ہوں ربطور معقول متعین ہو سکتا ہو اور منتقل الیہ نے بطور جزوی تکمیل معاہدہ اُس جائداد یا اُس کے کسی جز و پر قبضہ کر لیا ہو یا منتقل الیہ نے سابق سے قابض ہونے کی صورت میں بطور جزوی تکمیل معاہدہ اپنا قبضہ قائم رکھا ہو اور معاہدہ کی پیش رفت میں کوئی عمل انجام دیا ہو اور جب منتقل الیہ نے اپنے عہدہ کی تکمیل کر دی ہو یا تکمیل کرنے پر آمادہ ہو تو باوجود اُس کے کہ معاہدہ مستلزم رجسٹری ہوا ور اس کی رجسٹری نہ ہوئی ہو یا جب کوئی دستاویز انتقال تکمیل پائی ہو لیکن متعلق قانون نافذہ کے مطابق مکمل نہ ہوئی ہو منتقل کنندہ یا ہر ایسا شخص جس کو اُس سے حق حاصل ہونے کا ادعا ہو ایسے منتقل الیہ اور دیگر اشخاص کے مقابلہ میں جو ایسے منتقل سے حق حاصل کرنے کے دعویدار ہوں اُس جائداد کی نسبت کسی حق کے ادعاء سے ممنوع رہیگا جس پر منتقل الیہ نے قبضہ کر لیا ہو یا قبضہ قائم رکھا ہو سوائے ایسے حق جو منتقل کنندہ کو بہ لحاظ شرائط معاہدہ یا بصراحت حاصل ہوں۔

مگر شرط یہ ہے کہ دفعہ ہذا سے ایسے منتقل الیہ کے حقوق متاثر نہ ہوں گے جس نے ادائی معاوضہ جائداد حاصل کی ہو اور جس کو ایسے معاہدہ یا اُس کے جزوی تکمیل کی اطلاع نہ ہو۔

باب ۳

بیع جائداد غیر منقولہ

بیع کی تعریف

دفعہ (۵۴) "بیع" سے انتقال ملکیت مراد ہے جو بعوض قیمت کے ہو جو ادا کی گئی ہو یا جس کے ادا کا وعدہ ہو یا جو جزءً ادا کی گئی ہو اور جزءً موعود ہو۔

بیع کس طرح کی جائیگی

ایسا انتقال جب مادی جائداد غیر منقولہ کا ہو جس کی مالیت (۱۰۰) یا اس سے

ؔ ترمیم بموجب جدید قانون انتقال جائداد نشان ۱۳۵۱ف جدید دفعہ (۵۳) الف اضافہ کیا گیا مندرجہ جریدہ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ یکم امرداد ۱۳۵۱ف نمبر ۳۱۔

زیادہ ہو یا حق عود یا کسی غیر مادی شئے کا ہو تو صرف رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے ہوسکیگا۔

جب مادی جائداد غیر منقولہ کی مالیت (۱۰۰) سے کم ہو تو ایسا انتقال رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے یا جائداد کی حوالگی سے ہوسکتا ہے۔

مادی جائداد غیر منقولہ کی حوالگی اس وقت ہوجاتی ہے جب بائع مشتری کو یا اس کی ہدایت کے موافق کسی اور شخص کو جائداد پر قبضہ دیدے۔

معاہدہ بیع — معاہدہ بیع جائداد غیر منقولہ سے وہ معاہدہ مراد ہے جس کی رو سے فریقین میں یہ قرارداد ہوتی ہے کہ شرائط طے شدہ کے موافق آئندہ جائداد مذکور کی بیع عمل میں آئے گی ایسے معاہدہ سے بطور خود جائداد مذکور میں کوئی حق یا اس پر کوئی کفالت قائم نہیں ہوتی ہے۔

بائع اور مشتری کے حقوق اور ذمہ داریاں — **دفعہ (۵۵)** اگر کوئی معاہدہ اس کے خلاف نہ ہو تو جائداد غیر منقولہ کے مشتری اور بائع کو وہ حقوق حاصل ہوں گے اور ان پر وہ ذمہ داریاں عاید ہوں گی جن کی تواعد مندرجہ مابعد میں صراحت کی گئی ہے۔ جہاں تک کہ وہ جائداد مبیعہ سے متعلق ہوسکیں۔

(۱) بائع پر لازم ہے کہ

(الف) جائداد مبیعہ میں کسی ایسے مادی نقص کی اطلاع مشتری کو دے جس سے بائع واقف ہو اور مشتری واقف نہ ہو اور جسے مشتری معمولی احتیاط سے عمل کرنے کی صورت میں دریافت نہ کرسکتا ہو۔

(ب) مشتری کی درخواست پر اس کے روبرو جائداد مبیعہ کے متعلق وہ جملہ دستاویزات حقیت معائنہ کے لئے پیش کرے جو بائع کے قبضہ یا اختیار میں ہوں۔

(ج) جائداد کے متعلق یا اس کی حقیت کے بارے میں مشتری جو سوالات متعلقہ کرے ان کا جواب تابحد علم اپنے دے۔

(د) زرثمن کے ادا یا بغرض ادا پیش کئے جانے پر بیعنامہ کی تکمیل حسب ضابطہ کردے بشرطیکہ مشتری ایسا بیعنامہ تکمیل کے لئے مناسب وقت اور مقام پر پیش کرے۔

(ہ) معاہدہ بیع کی تاریخ سے جائداد مبیعہ کی حوالگی تک جائداد اور اس کے متعلقہ دستاویزات کی

جو اُس کے قبضہ میں اُسی طرح حفاظت کرے معمولی سمجھ کا مالک اپنی جائداد اور دستاویزات کا کرتا

(و) مشتری کی جائداد پر اُس کو یا اُس شخص کو جسے وہ ہدایت کرے جائداد مبیعہ پر ایسا قبضہ دے جو جائداد کی نوعیت کے لحاظ سے ممکن ہو۔

(ز) تاریخ بیع تک جائداد مبیعہ کے متعلق جملہ محصولات۔ کرایہ۔ لگان اور کفالتوں کا سود ادا کرے۔ اور بجز اس کے کہ جائداد مع بار کفالت بیع ہوئی ہو وہ جملہ دیون کرے جن کی اُس جائداد پر کفالت ہو۔

(۲) بائع کے متعلق یہ تصور کیا جائے گا کہ اُس نے مشتری سے یہ معاہدہ کیا ہے کہ جو حق وہ منتقل کر رہا ہے وہ اُس کو حاصل ہے اور اُسے اُس کے منتقل کرنے کا اختیار ہے۔ مگر شرط یہ ہے کہ جب کوئی شخص امینانہ حیثیت سے بیع کرے تو تصور کیا جائے گا کہ اُس نے مشتری سے یہ معاہدہ کیا ہے کہ اُس نے کوئی ایسا فعل نہیں کیا ہے جس کی وجہ سے جائداد پر بار کفالت ہو یا وہ اُس کے منتقل کرنے سے ممنوع ہے۔

اُس قاعدہ میں جس معاہدہ کا ذکر ہے وہ منتقل الیہ کے حق کے ساتھ وابستہ ہے اور اس حق کے ساتھ منتقل ہوتا رہے گا اور اُسے ہر شخص نافذ کر سکے گا۔ جسے وہ حق کلاً یا جزءً وقتاً فوقتاً حاصل ہو۔

(۳) جب کل زرثمن بائع کو ادا کیا جا چکا ہو تو اُس پر لازم ہے کہ مشتری کو وہ تمام دستاویزات حقیت حوالہ کرے جو جائداد مبیعہ کے متعلق اُس کے قبضہ یا اختیار میں ہوں۔ مگر شرط یہ ہے کہ

(الف) جب بائع نے اُس جائداد کا کوئی جزو جس کے متعلق وہ دستاویزات ہوں اپنے پاس رکھا ہو تو وہ اُن سب دستاویزات کو اپنے قبضہ میں رکھنے کا مستحق ہے۔ اور

(ب) جب کل جائداد مختلف خریداروں کے ہاتھ بیع کی جائے تو وہ خریدار جس نے سب سے بڑا حصہ خریدا ہو اُن دستاویزات کے قبضہ کا مستحق ہوگا لیکن صورت الف میں بائع اور صورت (ب) میں سب سے بڑے حصہ کے خریدار پر لازم ہوگا کہ ہر مشتری کی درخواست پر اُس کے صرفہ سے اُن دستاویزات کو پیش کرے اور اُن کے نقول یا انتخابات دے جن کی ضرورت ہو۔ اُس پر یہ بھی لازم ہوگا کہ دستاویزات حفاظت سے رکھے اور اُن کو منسوخ یا خراب نہ کرے بجز اس کے کہ آگ یا کسی اور غیر اختیاری حادثہ سے وہ ایسا

نہ کرسکے۔

(۴) بائع مستحق ہے

(الف) جائداد کے اُس کرایہ۔ لگان اور منافع کا جو مشتری کو ملکیت منتقل ہونے سے قبل کے ہو

(ب) کہ جب کل زرثمن کی ادائی کے قبل مشتری کے حق میں ملکیت منتقل ہوگئی ہو تو زرثمن یا اُس کے غیر ادا شدہ جزو اور سود کی بابت اُس جائداد پر کفالت قایم کرے جو مشتری کے قبضہ میں ہو۔

(۵) مشتری پر لازم ہوگا کہ

(الف) بائع سے ایسے واقعہ کو ظاہر کرے جو جائداد مبیعہ میں اُس کے حق کی نوعیت اور حد کے متعلق ہو جس کا مشتری کو علم ہو اور جس کے متعلق اُس کو یہ باور کرنے کی وجہ ہو کہ بائع کو علم نہیں ہے اور جس سے اُس حق کی مالیت مادی طور پر بڑھ جاتی ہو۔

(ب) اُس وقت اور مقام پر جہاں بیع کی تکمیل ہو بائع کو اُس شخص کو جسے وہ ہدایت کرے زرثمن ادا کرے یا ادا کے لئے پیش کرے۔

مگر شرط یہ ہے کہ جب جائداد کفالتوں سے مبرا بیع کی گئی ہو تو مشتری زرثمن میں سے اُس قدر رقم روک سکتا ہے۔ جو تاریخ بیع پر اُن کفالتوں کی بابت قابل ادائی ہو اور جو رقم اس طرح روکی جائے وہ اُن اشخاص کو ادا کی جائے جو اُس کے مستحق ہوں۔

(ج) جب مشتری کے حق میں جائداد کی ملکیت منتقل ہوچکی ہو تو اُس نقصان کو برداشت کرے جو اُس کے تلف ہوجانے یا اُس کو مضرت پہونچنے یا اس کی مالیت کم ہوجانے سے ہو جس کا باعث بائع نہ ہوا ہو۔

(د) جب مشتری کے حق میں جائداد کی ملکیت منتقل ہوچکی ہو تو جہاں تک اُس کا اور بائع کا تعلق ہے اُس جائداد کے متعلق جو محصولات۔ کرایہ اور لگان واجب الادا ہوں ادا کرے اور وہ رقوم بھی ادا کرے جو اُن کفالتوں اور اُن کے سود واجب ہوں جن کی ادائی کی ذمہ داری کے ساتھ جائداد بیع کی گئی ہے

(۶) مشتری مستحق ہے کہ۔

(الف) جب جائداد کی ملکیت اُس کے حق میں منتقل ہوچکی ہو تو اُس جائداد کی ترقی مالیت

میں اضافہ۔ اُس کے کرایہ۔ لگان اور منافع سے مستفید ہو (ب) بجز اس کے کہ اُس نے بیجا طور پر قبضہ لینے سے انکار کیا ہو اُس زر ثمن کی بابت جو اُس نے مناسب طور پر بایع کو قبضہ پانے کی اُمید میں ادا کیا ہو اور اس کے سود کی بابت جائداد مبیعہ پر بایع کے اور اُن اشخاص کے مقابلہ میں جو اسکے توسط سے اُس قوم کی ادائی کی اطلاع کے بعد دعویدار ہوں بایع کے حق کی حد تک کفالت قایم کرے اور جب وہ جائز طور پر قبضہ لینے سے انکار کرے وہ بیعانہ کی بابت (اگر دیا گیا ہو) اور اُس خرچہ کی بابت بھی (اگر دیا گیا ہو) کفالت قایم کرنے کا مستحق ہوگا جو معاہدہ کی تعمیل مختص کے لئے یا اسکی تنسیخ کیلئے دعوے میں اسکو دلایا گیا ہو۔ ان امور کے اظہار کا ترک کرنا جنکی صراحت دفعہ ہذا کے ضمن (۱) فقرہ الف و ضمن (۵) فقرہ الف میں کیگئی ہے فریب ہوگا

حب دو جائدادوں پر مشترک کفالت ہو تو اُن میں سے ایک کی بیع

دفعہ (۵۶) جب دو جائدادوں پر مشترک کفالت ہو اُن میں سے ایک جائداد بیع کی جائے تو بجز اُس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو مشتری کو بایع کے مقابلہ میں یہ حق حاصل ہے کہ جہاں تک ممکن ہو اُس کفالت کو اُس دوسری جائداد سے بیباق کرائے

جائداد بیع ہونے پر کفالتوں کی بیباقی

جائداد بیع ہونے کی صورت میں عدالت کے توسط سے کفالتوں کی بیباقی

دفعہ (۵۷) (۱) جب جائداد غیر منقولہ جس پر کوئی بار کفالت ہو خواہ وہ فوراً واجب الادا ہو یا نہ ہو عدالت کے حکم سے یا بصیغہ تعمیل ڈگری یا بیرون عدالت بیع کی جائے تو کسی فریق بیع کی درخواست پر عدالت کو اختیار ہوگا کہ اگر وہ مناسب خیال کرے یہ ہدایت کرے یا اجازت دے کہ

الف۔ جب جائداد پر کسی سالانہ یا ماہانہ رقم کی بابت کفالت ہو یا جائداد کے کسی ایسے حق پر جس کا تعین ہو سکتا ہو کسی اصل رقم کی کفالت ہو تو اُس قدر رقم داخل کی جائے جس کو سرکار عالی یا گورنمنٹ آف انڈیا کے پرامیسری نوٹس میں لگانے سے اُس کے منافع سے زر سالانہ یا ماہانہ کی ادائی ہوتی رہے اور اصل رقم بڑھنے نہ پائے۔

(ب) کسی اور صورت میں جب جائداد پر کسی اصل رقم کی کفالت ہو تو اُس قدر رقم داخل کی جائے جو زر کفالت اور سود واجب الادا کی ادائی کے لئے کافی ہو لیکن ہر دو صورتوں میں عدالت میں اُس قدر

مزید رقم داخل کی جائے گی جو عدالت مزید خرچہ اخراجات اور سود کی بابت جمع کرانا مناسب خیال کرے اور ایسی مزید رقم اصل رقم کے جو قابل ادائی ہو دسویں حصہ سے زیادہ نہ ہوگی۔ بجز اس کے کہ خاص وجوہ سے جو قلمبند کئے جائیں گے عدالت زاید رقم کے ادخال کا حکم دے جن کفالت ناموں میں یہ رقم لگائی جائے ان کی قیمت میں کمی کی بابت کوئی مزید رقم نہ داخل کرائی جائے گی۔

(۲) اس کے بعد عدالت اس شخص کو اطلاع دینے کے بعد جسے حق کفالت حاصل ہو بجز اس کے کہ ان وجوہ سے جو قلمبند کئے جائیں گے عدالت ایسی اطلاع ضروری نہ سمجھے یہ قرار دے سکے گی کہ وہ جائداد بار کفالت سے مبرا ہے اور اس بیع کو نافذ کرنے کے لئے انتقال کا یا حق حاصل ہونے کا حکم صادر کرسکے گی اور جو رقم عدالت میں داخل ہوئی ہو اس کے رکھنے یا نفع پر لگانے کی نسبت ہدایت کرسکے گی۔

(۳) ان اشخاص کو اطلاع دینے کے بعد جنہیں اس رقم میں غرض یا حق ہو جو عدالت میں جمع کی گئی ہو عدالت حکم دے سکے گی کہ وہ رقم ان اشخاص کو ادا کی جائے جو اس کے مستحق ہوں یا اس کی نسبت لادعوے دینے کے مجاز ہوں۔ عدالت بالعموم اصل رقم یا اس کے منافع کے استعمال یا تقسیم کی نسبت ہدایت کرسکے گی۔

(۴) حسب دفعہ ہذا جو ہدایت یا حکم صادر ہو اس کا مرافعہ اسی طرح ہوسکیگا گویا وہ ڈگری ہے۔

(۵) دفعہ ہذا میں لفظ "عدالت" سے مراد صیغہ ابتدائی مجلس عالیہ عدالت و نظامت صوبہ و نظامت ضلع ہے جن کے حدود ارضی کے اندر کل یا جزو جائداد واقع ہو اور اس میں ایسی عدالت بھی داخل ہے جسے سرکار عالی بذریعہ اشتہار مندرجہ جریدہ ایسا اختیار ادا کرے۔

باب ۴

جائداد غیر منقولہ کا رہن اور اس پر کفالت

رہن۔ راہن اور مرتہن کی تعریف

دفعہ (۵۸) (۱) "رہن" سے کسی مخصوص جائداد غیر منقولہ میں حق کا انتقال مراد ہے جو بغرض اطمینان ادائی اس رقم کے جو بطور

ترقرضہ دی گئی ہو یا دی جانے والی ہو یا قرضہ موجودہ یا آئندہ کے یا کسی ایسے اقرار کی تعمیل کے جس کی مالی ذمہ داری عاید ہوسکے کیا جائے۔

منتقل کنندہ راہن منتقل الیہ "مرتہن" رقم اور سود جس کی بابت اطمینان دلایا گیا ہو "زر رہن" اور دستاویز جس کی رو سے انتقال عمل میں آیا ہو "رہن نامہ" کہلاتا ہے۔

رہن سادہ	(۲) جب جائداد مرہونہ کا قبضہ منتقل کرنے کے بغیر راہن زر رہن کی ادائی کی ذاتی ذمہ داری سے اور صراحتاً یا معناً یہ اقرار کرے کہ اگر معاہدہ کے موافق رقم ادا کرنے

میں قصور ہو تو مرتہن کو جائداد مرہونہ نیلام کرانے کا اور زر ثمن یا اس کا اس قدر جزو جو ضروری ہو زر رہن کی ادائی میں صرف کرنے کا حق ہوگا ایسا معاملہ "رہن سادہ" اور مرتہن سادہ کہلاتا ہے۔

رہن بیع بالوفا	(۳) جب راہن بظاہر جائداد مرہونہ بیع کردے اس شرط سے کہ اگر زر رہن تاریخ مقررہ پر ادا نہ ہو تو بیع قطعی ہو جائے گی یا

اس شرط سے کہ اس طرح ادائی ہونے کے بعد بیع کالعدم ہو جائے گی یا

اس شرط سے کہ اس طرح ادائی ہونے کے بعد مشتری اس جائداد کو بائع کے حق میں منتقل کردے گا تو ایسا معاملہ رہن بیع بالوفا اور مرتہن بیع بالوفا کہلاتا ہے۔

رہن انتفاعی	(۴) جب راہن مرتہن کو جائداد مرہونہ پر قبضہ دیدے اور اس کو مجاز کردے کہ وہ تا ادائی زر رہن قابض اور اس جائداد سے متمتع ہوتا رہے اور اس جائداد کا کرایہ، لگان

اور منافع سود یا زر رہن کی یا جزو سود اور جزو زر رہن کی ادائی میں لیتا رہے تو ایسا معاملہ رہن انتفاعی اور مرتہن مرتہن انتفاعی کہلائے گا۔

رہن انگلیشیہ	(۵) جب راہن زر رہن تاریخ مقررہ پر ادا کرنے کا وعدہ کرے اور جائداد مرہونہ مرتہن کے حق میں قطعی طور پر منتقل کردے لیکن اس شرط کے ساتھ کہ اگر زر رہن

حسب وعدہ ادا کردیا جائے تو مرتہن جائداد مرہونہ راہن کے حق میں منتقل کردے گا تو ایسا معاملہ "رہن انگلیشیہ" کہلاتا ہے۔

دفعہ ۵۹	
رہن کب رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے ہوگا	دفعہ (۵۹) جب اصل زر رہن کی تعداد (...) یا اس سے زاید ہو تو رہن صرف رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ ہوسکے گا

جس پر راہن نے دستخط کئے ہوں اور جس پر کم از کم دو گواہوں کی گواہی ہو۔ جب اصل زر رہن کی تعداد (۵۰۰) سے کم ہو تو رہن رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے ہو سکیگا جس پر حسب طریقہ مصرحہ بالا دستخط اور گواہی ہو یا بجز رہن سادہ کے جائداد مرہونہ کی حوالگی سے ہو سکے گا۔

راہن کے حقوق اور ذمہ داریاں

راہن کا حق انفکاک کے متعلق

دفعہ (۶۰) زر رہن واجب الادا ہونے کے بعد راہن کو ہر وقت یہ حق ہوگا کہ مناسب وقت اور مقام پر زر رہن ادا کرنے یا ادائی کے لئے پیش کرنے پر مرتہن سے درخواست کرے کہ۔

(الف) رہن نامہ اگر تکمیل ہوا ہو تو راہن کے حوالہ کرے۔

(ب) جب مرتہن جائداد مرہونہ پر قابض ہو تو اُس کا قبضہ راہن کو دے۔

(ج) راہن کے صرفہ سے جائداد مرہونہ اُس کے یا ایسے شخص ثالث کے حق میں جس کی وہ ہدایت کرے منتقل کرے یا اس امر کا اقرار لکھدے کہ راہن کے حقوق کے مغایر جو حقوق اس کو حاصل تھے وہ زائل ہو گئے ہیں اور جب رہن کی تکمیل رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے ہوئی ہو تو ایسے اقرار کی رجسٹری کرا دے۔

بشرطیکہ وہ حق جو دفعہ ہذا کی رو سے عطا کیا گیا ہے فریقین نے اپنے فعل سے زائل نہ کر دیا ہو یا عدالت کے حکم سے زائل نہ ہو گیا ہو۔ **دفعہ** ہذا کی رو سے جو حق عطا کیا گیا ہے وہ حق انفکاک کہلاتا ہے اور اس کے نفاذ کے لئے جو دعوی رجوع کیا جاتا ہے وہ حق انفکاک کا دعوی کہلاتا ہے۔

دفعہ ہذا کا کوئی مضمون اس شرط پر موثر نہ ہوگا کہ جب وقت گزر گیا ہو جو زر رہن کی ادائی کے لئے مقرر کیا گیا ہو یا جب زر رہن کی ادائی کے لئے وقت مقرر نہ ہو تو رقم ادا کرنے کے لئے یا ادائی کے لئے پیش کرنے کے لئے مرتہن کو مناسب اطلاع دی جانی چاہیئے۔

جائداد مرہونہ کے کسی جزو انفکاک

کوئی شخص جو جائداد مرہونہ کے کسی حصہ میں حق رکھتا ہو دفعہ ہذا کی رو سے اس کا مستحق نہ ہوگا کہ زر رہن واجب الادا بقدر حصہ رسدی ادا کر کے اپنے حصہ کا انفکاک رہن کرائے لیکن جب مرتہن یا ایک سے زیادہ مرتہن ہونے کی صورت میں

جملہ مرتہین کسی راہن کا کل یا جزو حصہ حاصل کرلیں تو اسے حصہ کا انفکاک رہن ہو سکے گا۔

جب دو جائدادیں علٰحدہ علٰحدہ رہن رکھی گئی ہوں تو ان میں سے ایک کا انفکاک رہن ہو سکے گا

دفعہ (۶۱) بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو راہن کو یہ حق ہوگا کہ وہ کسی ایک رہن کا انفکاک کرائے اور ایسی صورت میں یہ ضرور نہ ہوگا کہ وہ اُس رقم کو بھی ادا کرے جو کسی دوسری جائداد کے علٰحدہ رہن کی بابت واجب الادا ہو جو اُس نے یا کسی دوسرے شخص نے کیا ہو جس کے توسط سے وہ دعویدار ہو۔

تمثیل

زید موضع دھرم پوری اور دھرم آباد کا مالک ہے وہ موضع دھرم پوری بکر کے پاس ایک ہزار روپیہ میں رہن رکھتا ہے اس کے بعد وہ دھرم آباد بھی بکر کے پاس ایک ہزار روپیہ میں رہن رکھتا ہے اور دھرم پوری پر کوئی مزید بار عاید نہیں کرتا۔ زید صرف دھرم پوری کے انفکاک رہن کا دعویٰ کر سکتا ہے۔

رہن انتفاعی کی صورت میں راہن کا حق قبضہ پانیکے متعلق

دفعہ (۶۲) رہن انتفاعی کی صورت میں راہن کو جائداد مرہونہ پر قبضہ پانے کا حق ہوگا۔

الف جب جائداد کے کرایہ لگان اور منافع سے زر رہن وصول کرنیکا مرتہن مجاز ہو تو جب کہ زر رہن ادا ہو جائے۔

(ب) جب جائداد کے کرایہ لگان اور منافع سے زر رہن کا سود وصول کرنے کا مرتہن مجاز ہو تو جبکہ وہ مدت (اگر مقرر ہو) جو زر رہن کی ادائی کے لئے مقرر کی گئی ہو گزر چکی ہو اور راہن زر رہن مرتہن کو ادا کرے یا ادا کے لئے پیش کرے یا حسب احکام مندرجہ مابعد عدالت میں جمع کردے

جائداد مرہونہ میں اضافہ

دفعہ (۶۳) جب دوران رہن میں جائداد مرہونہ میں جو مرتہن کے قبضہ میں ہو کوئی اضافہ ہو جائے تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو راہن انفکاک رہن کی صورت میں مرتہن کے مقابلہ میں اس اضافہ کا مستحق ہوگا۔

مرتہن نے حق رہن کی وجہ سے جو اضافہ حاصل کیا ہو

جب مرتہن نے اپنے صرفہ سے اضافہ کیا ہو اور جائداد مرہونہ کو مضرت پہونچائے بغیر اُس کا علٰحدہ قبضہ یا تمتع ممکن ہو تو اگر راہن اُس اضافہ کو

لینا چاہے اسے وہ رقم مرتہن کو دینی چاہیئے جو اس نے اس کے حاصل کرنے میں صرف کی ہو اگر علیحدہ قبضہ یا تمتع ممکن نہ ہو تو اضافہ جائداد مرہونہ کے ساتھ حوالہ کیا جانا چاہیئے اور ایسی صورت میں جب اضافہ جائداد کے تلف ۔ ضبط ۔ یا نیلام ہونے سے محفوظ رکھنے کے لئے ضروری ہو یا جب وہ راہن کی رضامندی سے کیا گیا ہو تو راہن زر رہن کے علاوہ مناسب صرفہ اور اسی شرح سود کا ذمہ دار ہوگا جو زر رہن کے لئے مقرر ہو۔ صورت آخر الذکر میں اگر اضافہ سے کوئی منافع ہوا ہو تو وہ راہن کے حق میں جمع کیا جائے گا۔ جب رہن انتفاعی ہو اور اضافہ مرتہن نے اپنے صرفہ سے کیا ہو تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو اس اضافہ سے جو منافع ہو وہ اس سود میں مجرا دیا جائے گا جو اس رقم پر واجب ہو جو صرف کی گئی ہو۔

مرہونہ پٹہ کی تجدید

دفعہ (۶۴) جب جائداد مرہونہ چند سالہ پٹہ ہو اور مرتہن اس پٹہ کی تجدید کرائے تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو راہن انفکاک رہن کی صورت میں اس جدید پٹہ سے مستفید ہوگا۔

راہن کی جانب سے معنوی ہدایات

دفعہ (۶۵) اگر کوئی معاہدہ اس کے خلاف نہ ہو تو راہن کے متعلق یہ تصور کیا جائے گا کہ اس نے مرتہن سے معاہدہ کیا ہے کہ

الف ۔ راہن نے جس حق کو منتقل کیا ہے وہ اس کو حاصل ہے اور وہ اس کے منتقل کرنے کا مجاز ہے۔

(ب) راہن جائداد مرہونہ میں اپنے حق کی حفاظت کرے گا اور جب مرتہن اس پر قابض ہو تو راہن کے حق کی حفاظت کے لئے اس کی مدد کرے گا۔

ج ۔ جب تک جائداد مرہونہ پر مرتہن کا قبضہ نہ ہو اس وقت تک راہن جملہ محصولات سرکاری جو اس کے متعلق واجب ہوں ادا کرے گا۔

د ۔ جب جائداد مرہونہ چند سالہ پٹہ ہے تو تاریخ رہن تک راہن نے کرایہ یا لگان ادا کردیا ہے اور جو شرائط تکمیل کرنی ضروری تھیں ان کی تکمیل کردی ہے اور جو معاہدات پٹہ دار پر قابل پابندی تھے ان کی پابندی کی گئی ہے اور جب تک جائداد مرہونہ پر مرتہن کو قبضہ نہ ملے اور رہن قائم رہے راہن وہ کرایہ یا لگان ادا کرے گا جو پٹہ کی رو سے یا اگر اس کی تجدید ہو تو جدید پٹہ کی رو سے

ادا کرنا لازمی ہو اور اُس کی مندرجہ شرائط کی تکمیل کرے گا اور پٹہ دار پر جو معاہدات قابل تعمیل ہوں اُن کی تعمیل کرے گا اور مرتہن کو اُن تمام ذمہ داریوں سے بری رکھے گا جو کرایہ یا لگان کی عدم ادائی اور شرائط اور معاہدات کی عدم تکمیل سے عاید ہوں۔ اور

(و) جب رہن رہن ثانی یا رہن مابعد ہو تو یہ کہ راہن وہ سود جو ہر سابقہ رہن پر واجب ہو وقتاً فوقتاً ادا کرتا رہیگا اور وقت مقررہ پر اصل زر رہن بھی جو سابقہ رہن کی بابت واجب ہو بیباق کرے گا۔

جب رہن انتفاعی ہو تو فقرہ ج و د کا کوئی مضمون جہاں تک کہ وہ رہن کے مابعد زمانہ کے کرایہ اور لگان سے متعلق ہے متعلق نہ ہوگا۔

معاہدات مندرجہ دفعہ ہذا کا فائدہ مرتہن کے حق کے ساتھ وابستہ ہے اور اُن کو ہر شخص نافذ کرسکیگا جسے مرتہن کا حق کلاً یا جزاً وقتاً فوقتاً حاصل ہو۔

جب راہن قابض ہو تو اُس کی جانب سے اتلاف۔

دفعہ (۶۶) راہن جو جائداد مرہونہ پر قابض ہو وہ مرتہن کے مقابلہ میں ذمہ دار نہ ہوگا اگر وہ جائداد کی مالیت کم ہوجانے دے لیکن جب کفالت ناکافی ہو یا اُس فعل سے ناکافی ہوجائے تو اُسے کوئی ایسا فعل نہ کرنا چاہیے جس سے جائداد تلف ہوجائے یا اُس کو مستقل مضرت پہونچے۔

توضیح۔ دفعہ ہذا کی اغراض کے لئے کفالت ناکافی متصور ہوگی بجز اس کے کہ جائداد مرہونہ کی مالیت بقدر ایک ثلث کے یا جبکہ وہ جائداد مکانات ہوں بقدر ایک نصف کے تعداد زر رہن سے جو اُس وقت واجب الادا ہو زاید ہو۔

مرتہن کے حقوق اور ذمہ داریاں

بیبیات یا نیلام کرانیکا حق

دفعہ (۶۷) بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو مرتہن کو ہر وقت زر رہن واجب الادا ہونے کے بعد اور قبل اس کے کہ جائداد مرہونہ کے انفکاک رہن کی ڈگری صادر ہوئی ہو یا حسب احکام مندرجہ مابعد زر رہن عدالت میں ادا یا جمع کیا گیا ہو عدالت سے یہ حکم حاصل کرنے کا حق ہوگا کہ راہن کا حق انفکاک قطعاً ساقط

ترمیم ۱۸۹۳ء

ہوگیا ہے یا جائداد کے نیلام کئے جانے کا حکم حاصل کرسکے گا۔

جو مقدمہ راہن کا حق انفکاک جائداد مرہونہ میں قطعاً ساقط کرنے کے لئے رجوع کیا جائے مقدمہ بیعیات کہلاتا ہے۔ دفعہ ہذا کے کسی حکم کا یہ اثر نہ ہوگا کہ

الف۔ مرتہن رہن سادہ اس حیثیت سے بیعیات کا یا مرتہن رہن انتفاعی اس حیثیت سے بیعیات کا یا جائداد نیلام کئے جانے کا یا مرتہن رہن بیع بالوفا اس حیثیت سے جائداد کے نیلام کا دعویٰ رجوع کرے یا

(ب) راہن جسے مرتہن کے حقوق بہ حیثیت امین یا قائم مقام قانونی حاصل ہوں اور جو جائداد کے نیلام کئے جانے کا دعویٰ کرسکتا ہو اس کے بیعیات کا دعویٰ کرے یا

(ج) کسی ریلوے نہر یا اور تعمیر کا مرتہن جس کے قائم رکھنے میں عامہ خلائق کو غرض ہو اس کے بیعیات یا نیلام کئے جانے کا دعویٰ کرے یا۔

(د) جب کسی شخص کو زررہن کے صرف ایک جزو سے تعلق ہو تو وہ اپنے حصہ کی مناسبت سے جائداد مرہونہ کے متعلق دعویٰ رجوع نہ کرسکے گا بجز اس کے کہ مرتہنین نے راہن کی رضامندی سے اپنے حقوق علیحدہ کرلئے ہوں۔

دفعہ ۶۸

زررہن کے متعلق دعویٰ رجوع کرنے کا حق

دفعہ (۶۸)۔ مرتہن کو حق حاصل ہے کہ صرف مفصلہ ذیل صورتوں میں راہن کے مقابلہ میں زررہن کا دعویٰ رجوع کرے۔

الف۔ جب راہن نے یہ اقرار کیا ہو کہ وہ زررہن ادا کرے گا۔

ب۔ جب راہن کے کسی فعل ناجائز یا قصور کی وجہ سے مرتہن اپنی کفالت سے کلاً یا جزاً محروم ہوا ہو۔

ج۔ جب مرتہن جائداد مرہونہ کے قبضہ کا مستحق ہوا اور راہن قبضہ دینے میں قاصر رہے یا مرتہن کو ایسا قبضہ نہ مل سکے جس میں راہن یا کسی اور شخص کی مداخلت نہ ہو۔

جب راہن یا مرتہن کے فعل بیجا یا قصور کے سوائے کسی اور وجہ سے جائداد مرہونہ کلاً یا جزاً تلف ہوجائے یا حسب منشاء دفعہ (۶۶) کفالت ناکافی ہوجائے تو مرتہن راہن سے درخواست

کر سکے گا کہ وہ مناسب مدت کے اندر اس کے قرضہ کی بابت کافی کفالت دے اور اگر راہن اس طرح کفالت دینے میں قاصر رہے تو مرتہن زر رہن کی بابت دعوی رجوع کر سکے گا۔

جائداد مرہونہ کے نیلام کرنے کا حق کب جائز ہوگا

دفعہ (۶۹) جب رہن نامہ کی رو سے مرتہن اس کی جانب سے کسی اور شخص کو بلا توسط عدالت زر رہن ادا ہونے کی صورت میں جائداد مرہونہ یا اس کا کوئی جزو نیلام کرنے یا کرانے کا اختیار دیا گیا ہو تو ایسا اختیار صرف متصلہ ذیل صورتوں میں جائز ہوگا۔

الف - جب رہن انگلیشہ ہوا ور وہ معاملہ سرکار عالی صیغہ عدالت کی منظوری سے ہوا ہو

ب - جب سرکار عالی مرتہن ہو۔

لیکن ایسا اختیار استعمال نہ کیا جائے گا بجز اس کے کہ

(۱) اصل زر رہن یا اس کے کسی جزو کی ادائی کے لئے راہن یا منجملہ چند راہنین کے کسی ایک راہن کو تحریری اطلاع دی گئی ہو اور اس کی ادائی میں تین مہینے تک قصور کیا گیا ہو۔ یا۔

(۲) رہن کی بناء پر کم از کم (صہ) سود واجب الادا ہو اور واجب الادا ہونے کے بعد تین مہینے تک اس کی ادائی میں قصور کیا گیا ہو۔

جب کوئی شخص یہ ظاہر کرے کہ اس کو حسب دفعہ ہذا جائداد نیلام کرنے کا اختیار ہے جائداد مرہونہ نیلام کرے تو خریدار کا حق اس بناء پر ساقط نہ کیا جا سکے گا کہ دفعہ ہذا کے اختیارات استعمال کرنے کا موقع نہ تھا یا یہ کہ وہ اختیار نامناسب اور بے ضابطہ طریقہ سے استعمال کیا گیا یا حسب ضابطہ اطلاع نہیں دی گئی لیکن وہ شخص جسے ایسے بے ضابطہ یا نامناسب طریقہ سے اختیار استعمال کرنے کی وجہ سے ضرر پہونچا ہو اس شخص کے مقابلہ میں جس نے اختیار استعمال کیا ہو ہرجہ کا دعوی کر سکے گا۔

مرتہن کو نیلام سے جو رقم وصول ہو وہ سابقہ کفالتوں کی بیباقی کے بعد جن کی پابندی کے ساتھ جائداد نیلام نہ ہوئی ہو یا سابقہ کفالتوں کے بابت حسب دفعہ (۵۷) رقم عدالت میں داخل کرنے کے بعد بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف نہ ہو حسب ذیل اغراض کے لئے استعمال کی جائے گی۔

(۱) نیلام کی کارروائی کے خرچہ اور اخراجات کی بابت۔
(۲) زر رہن۔ خرچہ اور رقم کی ادائی میں جو رہن کی بنا پر واجب ہو۔
(۳) جو رقم باقی رہے وہ اس شخص کو ادا کی جائے گی جو جائداد مرہونہ کا مستحق ہو یا اس رقم کی بابت حسب ضابطہ رسید دے سکتا ہو۔

جائداد مرہونہ میں اضافہ

دفعہ (۷۰) جب راہن کی تاریخ کے بعد جائداد مرہونہ میں کوئی اضافہ ہو تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو مرتہن کفالت کی اغراض کے لئے اس اضافہ کا مستحق ہوگا۔

تمثیلات

(الف) زید بکر پاس اپنا کھیت جو دریا کے کنارہ پر واقع ہے رہن رکھتا ہے دریا کے ہٹ جانے سے کھیت کی زمین میں اضافہ ہو جاتا ہے اپنی کفالت کی اغراض کے لئے بکر اس اضافہ کا مستحق ہے۔

(ب) زید اپنی زمین بکر کے پاس رہن رکھتا ہے اس کے بعد وہ اس زمین پر مکان تعمیر کرتا ہے بکر کو اس زمین اور مکان دونوں پر کفالت حاصل ہے۔

مرہونہ پٹہ کی تجدید

دفعہ (۷۱) جب جائداد مرہونہ چند سالہ پٹہ ہو اور راہن اس پٹہ کی تجدید کرائے تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو۔ مرتہن کو اپنی کفالت کی اغراض کے لئے اس جدید پٹہ کا حق ہوگا۔

اس مرتہن کے حقوق جو جائداد مرہونہ پر قابض ہو

دفعہ (۷۲) جب دوران رہن میں مرتہن جائداد مرہونہ پر قبضہ کرے تو وہ مفصلہ ذیل اغراض کے لئے حسب ضرورت رقم صرف کر سکے گا۔
(الف) جائداد کے مناسب انتظام اور اس کے لگان کرایہ اور منافع کے وصول کرنے کے لئے۔
(ب) اتلاف ضبطی یا نیلام سے جائداد مرہونہ کو محفوظ رکھنے کے لئے۔
(ج) جائداد مرہونہ کے متعلق راہن کے حق کی تائید کے لئے۔

(د) جائداد مرہونہ میں اپنا حق راہن کے مقابلہ میں محفوظ رکھنے کے لئے۔

(ہ) جب جائداد مرہونہ قابل تجدید پٹہ ہو تو پٹہ کی تجدید کے لئے۔

اور بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو ایسی رقوم زر رہن کا جزو متصور ہوں گی اور ان پر اسی شرح سے سود واجب الادا ہوگا جس شرح سے کہ اصل زر رہن پر واجب ہو اور جب شرح سود مقرر نہ ہو تو سود بحساب (۹) فیصدی سالانہ واجب ہوگا جب جائداد کا اس کی نوعیت کے لحاظ سے بیمہ کرایا جا سکتا ہو تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو مرتہن کو اختیار ہوگا کہ اس جائداد کا یا اس کے کسی جزو کا آگ سے نقصان یا مضرت کی بابت بیمہ کرائے اور اس بیمہ کو قائم رکھے ایسے بیمہ کی بابت جو رقوم ادا کی جائیں ان کا بار کفالت زر رہن کے علاوہ جائداد مرہونہ پر ہوگا۔ زر رہن کو جو حق ترجیح حاصل ہے اور اس پر جس شرح سے سود محسوب ہوتا ہے اسی طرح ایسی رقوم کو بھی حق ترجیح ہوگا اور ان پر اسی شرح سے سود محسوب کیا جائے گا۔ بیمہ اس رقم سے زائد کی بابت نہ ہوگا جس کی راہن نامہ میں صراحت ہو اور اگر رہن نامہ میں کوئی صراحت نہ ہو تو اس رقم کے دو ثلث سے زائد نہ ہوگا جو اس جائداد کے کلیتہً تلف ہو جانے کی صورت میں اس کے از سر نو تعمیر کرانے کے لئے ضروری ہو دفعہ ہذا کی رو سے مرتہن بیمہ کرانے کا مجاز نہ ہوگا جب راہن نے اس رقم کے لئے بیمہ کرالیا ہو جس کی بابت مرتہن کو حسب دفعہ ہذا اختیار دیا گیا ہے۔

جب جائداد محکمہ مال کے حکم سے نیلام ہو تو زر رہن کے بقایا پر مرتہن کی کفالت

دفعہ (۷۳) جب جائداد مرہونہ بقایا یا مالگزاری کی ادائی میں قصور کرنے کی وجہ سے نیلام کی جائے تو زر ثمن میں سے جو رقم بقایا یا مالگزاری کی ادائی کے بعد بچے اس پر مرتہن کو زر رہن کے بقایا کی بابت کفالت حاصل ہوگی۔ بجز اس کے نیلام کی ضرورت اس کے قصور کی وجہ سے داعی ہوئی ہو۔

مرتہن مابعد کو حق حاصل ہے کہ وہ مرتہن ماقبل کی رقم ادا کر دے

دفعہ (۷۴) ہر مرتہن ثانی یا مرتہن مابعد کو اختیار ہے کہ اس کے عین ماقبل رہن کی رقم واجب الادا ہونے کے بعد ہر وقت وہ رقم اس مرتہن ماقبل کو ادائی کے لئے پیش

کرے اور اُس مرتہن ماقبل کا یہ فرض ہے کہ اس رقم کو قبول کرکے اُس کی رسید دے اور بہ پابندی احکام قانون رجسٹری مرتہن مابعد کو اس طرح رسید حاصل کرنے کے بعد جائداد مرہونہ کے متعلق اُس مرتہن کے حقوق اور اختیارات حاصل ہوجائیں گے جس کو اُس نے اس طرح رقم ادا کی ہو۔

درمیانی مرتہن کے حقوق بمقابلہ مرتہنین ماقبل وما بعد۔

دفعہ (۷۵) ہر مرتہن ثانی یا مرتہن مابعد کو اپنے سابقہ مرتہن یا مرتہنین کے مقابلہ میں جائداد مرہونہ کے انفکاک بیعیات اور نیلام کرانے کے متعلق وہی اختیارات حاصل ہیں جو اُس کے راہن کو اُس مرتہن یا مرتہنین کے مقابلہ میں حاصل ہیں۔ اور مرتہنین مابعد کے مقابلہ میں اُس کو وہی اختیارات حاصل ہیں جو اُس کو اپنے راہن کے مقابلہ میں حاصل ہیں۔

اُس مرتہن کی ذمہ داری جو جائداد مرہونہ پر قابض ہو

دفعہ (۷۶) جب دوران رہن میں جائداد مرہونہ مرتہن کے قبضہ میں ہو تو۔

(الف)۔ اُسے اُس جائداد کا انتظام اُسی طرح کرنا چاہیئے جس طرح معمولی فہم کا آدمی اپنی جائداد کا کرتا ہے۔

(ب) اُسے اُس جائداد کا لگان۔ کرایہ۔ اور منافع وصول کرنے کی پوری کوشش کرنی چاہیئے۔

(ج) بجز اُس کے کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو اُسے جائداد کی آمدنی سے سرکاری مالگزاری اور دیگر محصولات ادا کرنے چاہیں جو اُس کے قبضہ کے زمانہ میں واجب ہوں اور نیز ایسے کرایہ۔ یا لگان کا تقایا ادا کرنا چاہیئے جس کی عدم ادائی کی صورت میں جائداد سرسری طور پر نیلام کی جاسکتی ہو۔

(د) بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو اُسے جائداد کی ایسی ضروری مرمت کرنی چاہیئے جو جائداد کے کرایہ۔ لگان اور منافع سے بعد ادائی اُن رقوم کے جن کی ضمن ج میں صراحت کی گئی ہے اور اصل رقم کے سود کے ممکن ہو۔

(ھ) اُسے کوئی ایسا فعل نہ کرنا چاہیئے جس سے جائداد تلف ہو جائے۔ یا اُس کو مستقل مضرت پہونچے۔

(و) جب جائداد کا کلاً یا جزاً آگ سے نقصان یا ہرجہ کی بابت بیمہ کرایا گیا ہو تو ایسے نقصان یا ہرجہ کی صورت میں جو رقم اُسے فی الواقع وصول ہو وہ کل یا اُس کا اس قدر جزو جو ضروری ہو جائداد کو اصلی حالت میں لانے کے لئے استعمال کیا جانا چاہیئے۔ یا اگر راہن ہدایت کرے تو زررہن کی تخفیف یا بیباقی میں مجرا لینا چاہیئے۔

(ز) اُسے اُن کل رقوم کا جو بحیثیت مرتہن وصول ہوئی ہوں اور جو اُس نے صرف کی ہوں پورا پورا حساب رکھنا چاہیئے اور دوران رہن میں راہن کی درخواست پر اُس کے صرفہ سے اُس حساب کی اور اُن وثائق کی جن سے اُس کی تائید ہوتی ہو صحیح نقلیں دینی چاہیئے۔

(ح) جائداد مرہونہ سے جو رقم اُسے وصول ہو یا جب جائداد مذکور اُس کے ذاتی تصرف میں ہو تو اُس کا مناسب کرایہ بعد وضع اُن رقوم کے جن کی فقرۂ ج اور د میں صراحت ہے مع اُن کے سود کے زررہن کے سود کی بابت (اگر مقرر ہو) مجرا دیا جائے گا۔ اور اگر آمدنی سے سود زیادہ ہو تو زررہن کی بیباقی میں صرف کی جائے گی اُس کے بعد اگر کوئی رقم باقی بچے تو وہ راہن کو ادا کی جائے گی۔

(ط) جب راہن وہ رقم جو رہن کی بابت کسی وقت واجب ہو ادائی کے لئے پیش کرے یا حسب طریقۂ معینہ مابعد عدالت میں جمع کردے تو مرتہن پر لازم ہوگا کہ باوجود ان احکام کے جو دفعہ ہذا کے دوسرے فقروں میں درج ہیں جائداد مرہونہ کی کل آمدنی کا اُس تاریخ سے حساب دے جس تاریخ کہ رقم ادائی کے لئے پیش کی گئی یا جس تاریخ کہ وہ عدالت سے رقم وصول کرسکتا تھا۔

نقصان جو مرتہن کے قصور سے ہوا ہو

مرتہن کے جو فرائض دفعہ ہذا میں قرار دئے گئے ہیں اگر مرتہن ان میں سے کسی کی انجام دہی میں قصور کرے تو رہن کی بناء پر جب عدالت سے کوئی ڈگری مرتب ہو تو اُس میں اُس نقصان کی بابت رقم مجرا دی جائیگی جو اُس قصور سے ہوا ہو۔

سود کے بجائے جائداد کی آمدنی لینے کی قرارداد

دفعہ (۷۷) دفعہ (۷۶) ضمن ب و (د) و (ز) و (ح) اُس صورت میں متعلق نہ ہوں گے جب راہن اور مرتہن کے مابین

یہ معاہدہ ہو کہ جب تک مرتہن جائداد مرہونہ پر قابض رہے گا اُس کی آمدنی اصل زر رہن پر سود کے بجائے یا سود اور اصل زر رہن کے کسی معینہ حصہ کے بجائے لی جائے گی۔

حق ترجیح

سابقہ مرتہن کے حق کا التواء

دفعہ (۷۸) جب سابقہ مرتہن کے فریب یا غلط بیانی یا غفلت فاش کے وجہ سے کسی شخص کو جائداد مرہونہ کی کفالت پر روپیہ قرض دینے کی ترغیب ہوئی ہو تو سابقہ مرتہن کا حق مرتہن مابعد کے حق کے مقابلہ میں ملتوی ہوجائیگا۔

رہن بغرض ادائی رقم غیر معین جب انتہائی رقم کی صراحت ہو

دفعہ (۷۹) اگر کسی ایسے رہن نامہ میں جس کی غرض یہ ہو کہ آئندہ قرضہ جات یا تعمیل معاہدہ یا حساب رواں کے بقایا کی ادائی کا اطمینان دلایا جائے اُس انتہائی رقم کی صراحت ہو جس کی کفالت مقصود ہے اور اس رہن کی اطلاع کے بعد اُس جائداد کو کوئی دوسرا شخص رہن رکھے تو ایسا سابقہ مرتہن کو مرتہن مابعد کے مقابلہ میں اُن رقوم اور قرضہ جات کی بابت جو انتہائی رقم مندرجہ رہن سابقہ سے متجاوز نہ ہوں حق مرجح حاصل ہوگا گو ایسی رقوم اور قرضہ جات رہن مابعد کی اطلاع کے بعد دئے گئے ہوں۔

تمثیل

زید اپنا موضع دھرم پوری اپنے ساہوکار بکر کے پاس اپنے حساب رواں کے قرضہ کی بابت دس ہزار تک کے اُن کے لئے رہن رکھتا ہے اُس کے بعد زید اُسی موضع کو خالد کے پاس دس ہزار کی بابت رہن رکھتا ہے۔ خالد کو بکر کے رہن کی اطلاع ہے خالد بکر کو اپنے رہن کی بھی اطلاع دیتا ہے۔ خالد کے رہن کی تاریخ پر بکر کے قرضہ کی مقدار (صمـــــ ،،،) ہے اُس کے بعد بکر زید کو مزید رقم قرضہ دیتا ہے اور اُس کے قرضہ کی تعداد دس ہزار سے متجاوز ہوجاتی ہے۔ بکر کو خالد کے مقابلہ میں دس ہزار کی بابت مرجح حق حاصل ہے۔

رہن کے انضمام کی ممانعت

دفعہ (۸۰) - کوئی مرتہن جس نے سابقہ رہن کی رقم ادا کی ہو خواہ

ایسی ادائی رہن درمیانی کی اطلاع کے بعد ہو یا بلا اطلاع اُس کو اس وجہ سے اپنے اصلی رہن کی بابت کوئی مرجح حق حاصل نہ ہوگا۔ اور بجز اُس صورت کے جس کی دفعہ ۷۹ میں صراحت کی گئی ہے کوئی مرتہن جو راہن کو بعد قرضہ دے خواہ ایسا قرضہ رہن درمیانی کی اطلاع کے بعد دیا جائے یا بلا اطلاع اُس کو اُس قرضہ کی بابت اپنے حق کفالت کی بناء پر کوئی مرجح حق حاصل نہ ہوگا۔

قرضہ کی ادائی کیلئے جائداد مرہونہ کی ترتیب اور حصہ رسدی

کفالتوں کی ترتیب

دفعہ (۸۱) اگر دو جائدادوں کا مالک اُن دونوں کو کسی ایک شخص کے پاس رہن رکھے اور اُس کے بعد اُن میں سے ایک جائداد کسی دوسرے شخص کے پاس رہن رکھے جسے سابقہ رہن کی اطلاع نہ ہو تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو مرتہن ثانی کو یہ حق حاصل ہے کہ مرتہن اول کا قرضہ جہاں تک ممکن ہو اُس جائداد سے ادا کرائے جو مرتہن ثانی کے پاس رہن نہیں رکھی گئی ہے لیکن اس طرح نہیں کہ مرتہن اول یا کسی شخص کے حقوق پر مضر اثر پڑے جس نے قیمتی بدل دے کر اُن دونوں جائدادوں میں سے کسی جائداد میں حق حاصل کیا ہو۔

حصہ رسدی زر رہن

دفعہ (۸۲) جب متعدد جائدادیں خواہ ایک مالک کی ہوں خواہ چند مالکان کی ایک قرضہ کی ادائی کے لئے رہن رکھی جائیں تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو ہر جائداد کی مالیت سے وہ رقم وضع کرنے کے بعد جس کا بار کفالت اُس جائداد پر بروقت رہن ہو ہر جائداد بقدر حصہ رسدی زر رہن کی ادائی کی ذمہ دار ہوگی۔ جب ایک ہی مالک کی دو جائدادوں میں سے ایک جائداد ایک قرضہ کی ادائی کے لئے رہن رکھی جائے اور اُس کے بعد دونوں جائدادیں دوسرے قرضہ کی ادائی کے لئے رہن رکھی جائیں اور پہلا قرضہ پہلی جائداد سے ادا ہو جائے تو بجز اُس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو قرضہ مابعد کی ادائی کے لئے دونوں جائدادوں بقدر حصہ رسدی ذمہ داری ہوگی البتہ پہلی جائداد کی مالیت سے پہلے قرضہ کی رقم جو ادا ہو چکی ہے

وہ وضع کی جائے گی۔ دفعہ ہذا کا کوئی مضمون اُس جائداد سے متعلق نہ ہوگا جو حسب دفعہ (۸۱) مرتہن ثانی کے دعوے کی ذمہ دار ہے۔

عدالت میں زر رہن جمع کرنا

۸۳ **زر رہن عدالت میں جمع کرنے کا اختیار۔** دفعہ (۸۳) زر رہن واجب الادا ہونے کے بعد اور جائداد مرہونہ کے متعلق انفکاک کا دعوے ممنوع التمادی ہونے کے قبل راہن یا کوئی اور شخص جو ایسا دعوی رجوع کرنے کا مجاز ہو زر رہن جو واجب الادا ہو مرتہن کے حساب میں اُس عدالت میں داخل کر سکے گا جس میں وہ انفکاک کا دعوی رجوع کر سکتا تھا۔ اس طرح رقم داخل ہونے کے بعد عدالت اوس رقم کی تحریری اطلاع مرتہن کو دے گی اور مرتہن کو اختیار ہوگا کہ عرضی پیش کر کے جس کی تصدیق اُس طریقہ سے ہوگی جو قانوناً عرضی دعوی کی تصدیق کے لئے مقرر ہے اور جس میں اُس رقم کی صراحت ہوگی جو اُس وقت اُس رہن کی بابت واجب ہے اور اس امر کے متعلق اُس کی رضامندی کا اظہار ہوگا کہ یہ رقم مدخلہ عدالت کو وہ اپنی واجب الادا رقم کی بیباقی میں قبول کرتا ہے اور عدالت میں رہن نامہ داخل کر کے اگر وہ اس کے قبضہ یا اختیار میں ہو اُس رقم کے ادا کئے جانے کی درخواست کرے اور اُس کو وصول کرے اور رہن نامہ جو اس طرح داخل کیا گیا ہو وہ راہن یا اُس شخص کو جس کا اوپر ذکر کیا گیا ہے حوالہ کیا جائے گا۔

۸۴ **سود کا موقوف ہونا۔** دفعہ (۸۴) جب وہ رقم جو رہن کی بابت واجب ہو راہن یا اُس شخص نے جس کا اوپر ذکر کیا گیا ہے ادائی کے لئے پیش کی ہو یا حسب دفعہ (۸۳) عدالت میں داخل کی ہو تو اصل زر رہن پر اُس تاریخ سے سود موقوف ہو جائے گا جس تاریخ کہ رقم پیش کی گئی ہو۔ یا جس تاریخ کہ راہن یا اُس شخص نے وہ سب کام انجام دیدیا ہو۔ جو مرتہن کو عدالت سے رقم حاصل کرنے کے لئے اُس کی جانب سے انجام دیا جانا ضروری تھا۔ دفعہ ہذا یا دفعہ (۸۳) کا کوئی حکم مرتہن کو اس صورت میں سود سے محروم نہ کرے گا جب فریقین میں یہ معاہدہ ہوا ہو کہ مرتہن کو زر رہن ادا کرنے یا ادائی

کے لئے پیش کرنے کے لئے مناسب اطلاع دی جانی چاہیئے۔

انفکاک کا دعویٰ کون اشخاص کرسکتے ہیں

انفکاک کا دعویٰ کون اشخاص کرسکتے ہیں	دفعہ (۸۵) راہن کے علاوہ مفصلہ ذیل اشخاص میں سے کوئی جائداد مرہونہ کا انفکاک کراسکتا ہے یا اس کے انفکاک

کے لئے دعویٰ رجوع کرسکتا ہے۔

(الف) سوائے اُس حق کے مرتہن کے جس کا انفکاک مقصود ہو ہر شخص جسے جائداد میں کوئی حق یا کفالت حاصل ہو۔

(ب) ہر شخص جسے جائداد کے حق انفکاک میں کوئی غرض یا مواخذہ ہو۔

(ج) زر رہن یا اُس کے کسی جزو کی ادائی کا ضامن۔

(د) نابالغ راہن کی جائداد کا ولی بنیابت اُس نابالغ کے۔

(ھ) جب راہن فاتر العقل یا مجنون ہو تو اُس کی جائداد کا مہتمم بحیثیت مہتمم۔

(و) راہن کا دائن جب اُس نے بصیغہ تعمیل جائداد مرہونہ میں راہن کا حق قرق کرایا ہو۔

(ز) راہن کا دائن جس نے اُس مقدمہ میں جو راہن کی جائداد کے اہتمام کے متعلق رجوع کیا گیا ہو جائداد مرہونہ کے نیلام کی ڈگری حاصل کی ہو۔

منجملہ چند راہنان اُس راہن کا مواخذہ جو انفکاک کرائے	دفعہ (۸۶) جب منجملہ چند راہنان ایک جائداد مرہونہ کا انفکاک کرا کے اُس پر قبضہ حاصل کرے تو اُسے دوسرے راہنان کے حصہ پر اُس کارروائی کے مناسب اخراجات کی بابت تعداد

رسدی مواخذہ حاصل ہے۔

رہن غیر معمولی

رہن اُس قسم کا نہ ہو جکی دفعہ ۵۸ ضمن ب و ج و د و ھ میں صراحت کی گئی ہے۔	دفعہ (۸۷) اُس رہن کی صورت میں جو رہن سادہ رہن بیع بالوفا۔ رہن انتفاعی۔ رہن انگلیشیہ یا قسم

اول وسوم۔ یا قسم دوم وسوم کا مجموعہ نہ ہو فریقین کے حقوق اور ذمہ داریوں کا تعین بلحاظ اُس معاہدہ کے ہوگا جو رہن نامہ سے ظاہر ہوتا ہو اور جس امر کے متعلق کوئی معاہدہ نہ ہو مقامی رواج کے لحاظ سے ہوگا۔

مواخذہ جات

مواخذہ جات

دفعہ (۸۸) جب ایک شخص کی جائداد غیر منقولہ پر فریقین کے فعل یا قانون کے اثر سے دوسرے شخص کی رقم کی ادائی کی کفالت ہو اور وہ معاملہ رہن کی حد تک نہ پہونچتا ہو تو وہ شخص آخر الذکر کے متعلق کہا جاتا ہے کہ اس کو جائداد مذکور پر مواخذہ حاصل ہے۔ راہن کے متعلق جو احکام قانون ہذا میں درج ہیں وہ جہاں تک متعلق ہو سکتے ہیں اُس جائداد کے مالک سے بھی متعلق ہوں گے اور قانون ہذا کی دفعہ ہذا (۸۱ و ۸۲) کے احکام اور نیز مجموعہ ضابطہ دیوانی سرکار عالی کے احکام جو مرتہن کی جانب سے جائداد مرہونہ کے نیلام کے دعوے کے متعلق ہیں جہاں تک متعلق ہو سکتے ہیں اُس شخص سے بھی متعلق ہوں گے جسے مواخذہ حاصل ہو دفعہ ہذا کا کوئی مضمون ایمن کے اُس مواخذہ سے متعلق نہ ہوگا جو اُس کو جائداد امانتی پر اُن اخراجات کی بابت حاصل ہو جو اُس نے امانت کی تکمیل کے لئے عاید کئے ہوں

مواخذہ جات کا ساقط ہونا

دفعہ (۸۹) جب کسی جائداد غیر منقولہ پر مواخذہ یا اور کفالت کا مالک جائداد مذکور کا قطعی مالک ہو جائے تو مواخذہ یا کفالت مذکور ساقط ہو جائے گی بجز اس کے کہ مالک مذکور صراحتاً یا معنایۃً ظاہر کرے کہ وہ مواخذہ یا کفالت قایم رہے یا جب اُس کے قیام سے مالک کا فائدہ ہو۔

اطلاع اور زر رہن ادائی کیلئے پیش کرنا

کارندہ کو اطلاع دینا یا رقم کی ادائی کی آمادگی ظاہر کرنا

دفعہ (۹۰) جب وہ شخص جسے حسب باب ہذا اطلاع دینی یا زر رہن کی ادائی کے لئے آمادگی ظاہر کرنا ضروری ہو اُس ضلع میں سکونت نہ رکھتا ہو جہاں جائداد مرہونہ یا اُس کا کوئی

جز و واقع ہو تو ایسی اطلاع اُس شخص کو دی جاتی یا ایسی آمادگی اُس شخص کے روبرو کی جانی کافی ہوگی جس کے پاس شخص اول الذکر کی جانب سے مختار نامہ عام ہو یا اور طور پر ایسی اطلاع لینے یا یا ایسی آمادگی قبول کرنے کا حسب ضابطہ مجاز ہو جب وہ شخص یا اُس کا کارندہ جس کو اطلاع دی جاسکتی ہو ضلع مذکور میں نہ مل سکتا ہو یا اُس شخص کو جس کی جانب سے اطلاع دی جانی ضروری ہے اُس کا پتہ نہ مل سکے تو شخص آخر الذکر اُس عدالت میں درخواست کرسکیگا جس میں جائداد مرہونہ کے انفکاک کے لئے دعوے رجوع ہو سکتا ہو اور عدالت مذکور ہدایت کرے گی کہ اطلاع کس طریقہ سے دی جانی چاہیے اور جو اطلاع اُس ہدایت کے موافق دی جائے وہ کافی متصور ہوگی۔

جب وہ شخص یا اُس کا کارندہ جس کے روبرو زر رہن کی ادائی کی آمادگی ظاہر کی جانی چاہئے ضلع مذکور میں نہ مل سکتا ہو یا اُس شخص کو جس کی جانب سے آمادگی ظاہر کی جانی چاہیے اُس کا پتہ نہ مل سکے تو شخص آخر الذکر عدالت متذکرۂ صدر میں وہ رقم داخل کرسکیگا جس کی ادائی کی آمادگی ظاہر کرنا مقصود ہے اور اس طرح رقم کے ادخال کا یہ اثر ہوگا کہ گویا رقم کی ادائی کی آمادگی ظاہر کی گئی۔

اطلاع وغیرہ اُس شخص کو یا اُس جانب سے جو معاہدہ کرنے کے ناقابل ہو

دفعہ (۹۱) جب وہ شخص جس کی جانب سے یا جس کو حسب احکام باب ہذا اطلاع دی جانی ضروری ہو یا جس کی جانب سے زر رہن کی ادائی کی آمادگی ظاہر کی جانی چاہیے یا جسے رقم کی ادائی کی آمادگی قبول کرنا چاہیے یا جسے رقم مدخلہ عدالت لینا چاہیے ناقابل معاہدہ ہو تو ایسی کارروائی وہ شخص کرسکیگا جو عدالت کے حکم سے اُس شخص کی جائداد کا مہتمم مقرر ہوا ہو لیکن اگر ایسا مہتمم مقرر نہ ہوا ہو۔ اور اُس شخص کے حقوق کی حفاظت کے لئے ضروری یا مناسب ہو کہ حسب احکام باب ہذا اطلاع دی جائے یا آمادگی ظاہر کی جائے یا رقم داخل کی جائے تو اُس عدالت میں جس میں انفکاک رہن کے لئے مقدمہ رجوع ہو سکتا ہو درخواست پیش کیجا سکے گی کہ متذکرۂ صدر کارروائی کی اغراض کے لئے اور اس کے سلسلہ کے جملہ افعال کی انجام دہی کے لئے جو شخص مذکور قابل معاہدہ ہونے کی صورت میں انجام دیتا کوئی ولی دوران مقدمہ مقرر کیا جائے اور مجموعہ ضابطہ

دیوانی سرکار عالی کے باب (۴۳) کے احکام جہان تک متعلق ہو سکتے ہیں ایسی درخواست فریقین اور ولی دوران مقدمہ سے جو مقرر کیا جائے متعلق ہوں گے۔

باب ۵

پٹہ جائداد غیر منقولہ

پٹہ کی تعریف

دفعہ (۹۲)۔ پٹہ جائداد غیر منقولہ سے اُس جائداد کا حق انتفاع منتقل کرنا مراد ہے جو صراحتاً یا ضمناً ایک معین مدت کے لئے یا دواماً بہ عوض قیمت کے ادا کی گئی ہو یا جس کے ادا کا وعدہ کیا گیا ہو یا بہ عوض زر نقد یا حصہ فصل یا خدمت یا کسی اور شئے کے جس کی کوئی مالیت ہو عمل میں آئے جس کا باقساط یا اوقات مقررہ پر منتقل الیہ کی طرف سے جس نے انتقال ایسی شرائط پر قبول کیا ہو منتقل کنندہ کو دیا جانا واجب ہو۔

پٹہ دہندہ پٹہ دار لگان اور کرایہ کی تعریف

منتقل کنندہ "پٹہ دہندہ" منتقل الیہ "پٹہ دار" قیمت "زر پیشگی" اور زر نقد حصہ فصل خدمت یا اور شئے جس کے ادا کرنے کا وعدہ ہو "کرایہ" یا "لگان" کہلاتا ہے۔

جب کوئی معاہدہ مقامی قانون یا رواج نہ ہو تو بعض قسم کے پٹہ جات کی مدت

دفعہ (۹۳)۔ بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ یا مقامی قانون یا رواج اُس کے خلاف ہو جائداد غیر منقولہ کا پٹہ جو زراعت یا صنعت کی اغراض کے لئے ہو سالانہ متصور ہوگا اور اُس کو پٹہ دہندہ یا پٹہ دار سال مقابضت کے اختتام کے چھ مہینے قبل اطلاع دیکر ختم کر سکیگا جائداد غیر منقولہ کا پٹہ جو کسی اور غرض کے لئے دیا جائے وہ ماہانہ متصور ہوگا۔ اور اس کو پٹہ دہندہ یا پٹہ دار ماہ مقابضت کے اختتام کے پندرہ یوم قبل اطلاع دیکر ختم کر سکے گا ہر اطلاع متذکرہ دفعہ ہذا تحریری ہونی چاہیے اور اس پر اطلاع دہندہ کے یا اُس کی جانب سے دستخط ہونے چاہیں اور وہ اُس شخص کے حوالہ کی جانی چاہیے جسے اُس کا پابند کرنا مقصود ہے یا اُس شخص کے کسی کنبہ خاندان یا ملازم کے جو اس کے مقام سکونت پر موجود ہو یا اگر ایسی حوالگی ممکن نہ ہو تو وہ جائداد کے

کسی نمایاں مقام پر چسپاں کی جانی چاہیئے۔

پٹہ کس طرح دیا جائے گا

دفعہ (۹۴) جائداد غیر منقولہ کا پٹہ جو سال بسال یا ایک سال سے زیادہ مدت کے لئے ہو یا جس میں سالانہ کرایہ یا لگان مقرر ہو صرف رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے دیا جا سکتا ہے جائداد غیر منقولہ کے دیگر پٹہ جات رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے یا زبانی معاہدہ سے جبکہ جائداد پر قبضہ دیدیا گیا ہو دئے جا سکتے ہیں۔ لیکن سرکار عالی خاص قسم کے پٹہ جات کے متعلق بذریعہ اشتہار مندرجہ جریدہ قرار دے سکے گی کہ وہ غیر رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے یا بغیر حوالگی قبضہ صرف زبانی معاہدہ کی رو سے دئے جا سکتے ہیں۔

پٹہ دہندہ اور پٹہ دار کے حقوق اور فرائض

دفعہ (۹۵) بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ یا مقامی رواج اس کے خلاف ہو جائداد غیر منقولہ کے پٹہ دہندہ اور پٹہ دار کو ایک دوسرے کے مقابلہ میں وہ حقوق حاصل ہیں اور ان پر وہ ذمہ داریاں ہیں جن کی صراحت قواعد مندرجہ مابعد میں کی گئی ہے جہاں تک کہ وہ جائداد و پٹہ سے متعلق ہو سکتے ہیں

الف۔ پٹہ دہندہ کے حقوق اور ذمہ داریاں۔

(۱) پٹہ دہندہ پر لازم ہے کہ جائداد کے ہر مادی نقص کی جس کا تعلق جائداد کے مجوزہ استعمال سے ہو اطلاع پٹہ دار کو دے جبکہ پٹہ دہندہ اس سے واقف ہو اور پٹہ دار واقف نہ ہو اور معمولی احتیاط سے واقف نہ ہو سکتا ہو۔

(۲) پٹہ دہندہ پر لازم ہے کہ پٹہ دار کی درخواست پر جائداد اس کے قبضہ میں دے۔

(۳) پٹہ دہندہ کے متعلق یہ تصور کیا جائے گا کہ اس نے پٹہ دار سے یہ معاہدہ کیا ہے کہ اگر پٹہ دار وہ کرایہ یا لگان ادا کرے جو پٹہ کی رو سے مقرر ہوا ہے اور ان معاہدات کی تکمیل کرے جو اس پر قابل پابندی ہیں تو پٹہ کی مدت تک جائداد اس کے قبضہ میں بلا مداخلت رہے گی ایسے معاہدہ کا فائدہ پٹہ دار کے حق سے وابستہ ہے اور اسے ہر شخص نافذ کرا سکے گا جسے وہ حق وقتاً فوقتاً کلاً یا جزءاً حاصل ہو۔

(ب) پٹہ دار کے حقوق اور ذمہ داریاں۔

(۴) اگر دوران پٹہ میں جائداد میں اضافہ ہو جائے تو ایسا اضافہ بپابندی ان قواعد کے جو

اراضی دربارہ سے متعلق ہوں۔ پٹہ میں شامل متصور ہوگا۔

(۵) اگر آتش۔ طوفان۔ طغیانی۔ فوج یا مجمع ناجائز کے جبر۔ یا ایسی قوت کی وجہ سے جس کا روکنا ممکن جائداد کا کوئی مادی جزاً و کلاً تلف ہوجائے یا درحقیقت دو اماً ان اغراض کے ناقابل ہوجائے جن کے لئے کہ پٹہ لیا گیا تھا تو پٹہ دار کی خواہش پر وہ فسخ ہوسکے گا۔

مگر شرط یہ ہے کہ اگر مضرت پٹہ دار کے ناجائز فعل یا قصور کی وجہ سے پہونچی ہو تو وہ اس حکم سے فائدہ اٹھانے کا مستحق نہ ہوگا۔

(۶) اگر پٹہ دہندہ اطلاع کے بعد مناسب مدت کے اندر جائداد کی ایسی مرمت کرنے میں قصور کرے جس کا کرنا اس پر لازم ہے تو پٹہ دار وہ مرمت خود کرسکے گا اور اس کے اخراجات مع سود کرایہ یا لگان سے وضع کرسکے گا یا اور طور پر پٹہ دہندہ سے وصول کرسکے گا۔

(۷) اگر پٹہ دہندہ اس رقم کی ادائی میں قصور کرے جس کا ادا کرنا اس پر لازم ہے اور جو اس کی جانب سے ادا نہ ہونے کی صورت میں پٹہ دار یا جائداد پٹہ سے وصول ہوسکتی ہو تو پٹہ دار ایسی رقم خود ادا کرسکے گا۔ اور وہ رقم مع سود کے کرایہ یا لگان سے وضع کرسکے گا یا اور طور پر پٹہ دہندہ سے وصول کرسکے گا۔

(۸) پٹہ دار دوران پٹہ میں ہر وقت وہ اشیاء علحدہ کرسکے گا جو اس نے اراضی سے ملحق کی ہوں۔ مگر شرط یہ ہے کہ وہ جائداد کو اسی حالت میں واپس کرے جس حالت میں کہ اس نے لی تھی۔

(۹) جب غیر معین مدت کا پٹہ بغیر پٹہ دار کے قصور کے کسی اور وجہ سے ختم ہو تو وہ یا اس کا قایم مقام قانونی تمام فصل کا مستحق ہوگا جو اس نے بوئی یا لگائی ہو اور جو بوقت ختم پٹہ اراضی پر استادہ ہو اور وہ اس کے کاٹنے اور لے جانے کے لئے بلا مزاحمت اس اراضی پر آمد و رفت کا مجاز ہوگا۔

(۱۰) پٹہ دار جائداد میں اپنا حق کلاً یا جزاً قطعی طور پر یا بذریعہ رہن یا شکمی پٹہ کے منتقل کرسکتا ہے اور ایسا منتقل الیہ بھی اپنا حق منتقل کرسکے گا۔ پٹہ دار محض ایسے انتقال کی وجہ سے ان ذمہ داریوں سے محفوظ نہ ہوگا۔ جو پٹہ سے وابستہ ہیں حسب ضمن ہذا مفصلہ ذیل اشخاص اپنا حق منتقل نہ کرسکینگے۔

(الف) کاشتکار جس کا حق مقابضت ناقابل انتقال ہو۔

(ب) اُس اراضی کا تولدار جس کے محاصل کی ادائی میں قصور ہوا ہو۔

(ج) ایسی اراضی کا پٹہ دار جو کوٹ آف وارڈز کی نگرانی میں ہو۔

(۱۱) پٹہ دار پر لازم ہے کہ جو حق وہ لینے والا ہے اُس کی نوعیت یا حد کے متعلق جس واقعہ کا اُسے علم ہو اور پٹہ دہندہ کو نہ ہو اور جس سے اُس حق کی مالیت میں مادی اضافہ ہوتا ہے پٹہ دہندہ پر ظاہر کرے۔

(۱۲) پٹہ دار پر لازم ہے کہ زر پیشگی یا کرایہ یا لگان پٹہ دہندہ یا اُس کے کارندہ مجاز کو ادا کرے یا ادائی کے لئے پیش کرے۔

(۱۳) پٹہ دار پر لازم ہے کہ جائداد کو اُسی طرح اچھی حالت میں رکھے جس طرح کہ وہ قبضہ میں لینے کے وقت تھی اور پٹہ کی مدت ختم ہونے کے بعد اُسی حالت میں واپس کرے البتہ مناسب استعمال سے یا ایسی قوت کے اثر سے جو روکی نہ جاسکتی ہو جو تبدیلیاں ہوں وہ قابل لحاظ نہ ہوں گی اور وہ پٹہ دہندہ یا اُس کے کارندہ کو دوران پٹہ میں باوقات مناسب اراضی پر داخل ہونے اور اُس کی حالت کا معائنہ کرنے اور اُس کی حالت میں جو نقص ہو اُس کی بابت اطلاع دینے کا موقع دے گا۔ اور اگر وہ نقص پٹہ دار یا اُس کے ملازم یا کارندہ کے فعل یا قصور سے وقوع میں آیا ہو تو وہ اطلاع کی تاریخ سے تین مہینے کے اندر اُس کی تلافی کرے گا۔

(۱۴) جب پٹہ دار کو معلوم ہو کہ اُس کے کسی جزو کے متعلق کوئی شخص لینے کی کارروائی کر رہا ہے یا پٹہ دہندہ کے حقوق پر کوئی حملہ یا مداخلت ہو رہی ہے تو اُس پر لازم ہے کہ مناسب توجہ کے ساتھ اُس کی اطلاع پٹہ دہندہ کو دے۔

(۱۵) پٹہ دار اُس جائداد یا اُس کی پیداوار کو اُسی طرح استعمال کر سکے گا جس طرح معمولی فہم کا آدمی اپنی جائداد کو استعمال کرتا ہے لیکن جس غرض کے لئے اُس نے پٹہ لیا ہے اُس سے مختلف غرض کے لئے اُسے استعمال نہ کرنا چاہئیے نہ استعمال کئے جانے کی اجازت دینا چاہئیے پٹہ دار کو یہ نہ چاہئیے کہ چوبینہ کاٹے یا عمارات مسمار کرے یا اُن کو مضرت پہونچائے یا ایسے معدن میں کام کرے جو پٹہ عطا کئے جانے کے وقت کام میں نہ لایا جاتا ہو۔ یا کوئی اور ایسا فعل کرے جس سے جائداد تلف ہو یا اُس کو مستقل مضرت پہونچے۔

(۱۶) پٹہ دار کو بلا رضامندی پٹہ دہندہ کوئی مستقل عمارت نہ بنانی چاہیے بجز اس کے کہ وہ زراعت کی اغراض کے لئے بنائی گئی ہو۔

(۱۷) پٹہ کی مدت ختم ہونے کے بعد پٹہ دار پر لازم ہے کہ پٹہ دہندہ کو جائداد پر قبضہ دے دے۔

پٹہ دہندہ کے منتقل الیہ کے حقوق

دفعہ (۹۶) اگر پٹہ دہندہ جائداد پٹہ یا اس کے کسی جزو کو یا جائداد مذکور میں اپنے حق کا کوئی جزو منتقل کرے تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو منتقل الیہ کو جب تک کہ وہ مالک رہے اس جائداد یا جزو کے متعلق جو منتقل کیا گیا ہو پٹہ دہندہ کے جملہ حقوق حاصل ہوں گے اور اگر پٹہ دار خواہش کرے تو اس پر پٹہ دہندہ کی سب ذمہ داریاں عاید ہوں گے لیکن پٹہ دہندہ محض ایسے انتقال کی وجہ سے ان ذمہ داریوں سے محفوظ نہ ہو جائے گا جو اس پر پٹہ کی رو سے عاید ہوئی ہوں بجز اس کے کہ پٹہ دار یہ خواہش کرے کہ وہ منتقل الیہ ہی پر وہ ذمہ داریاں عاید کرے گا مگر شرط یہ ہے کہ منتقل الیہ انتقال کے ماقبل زمانہ کے تقایا لگان یا کرایہ کا مستحق نہیں ہے اور اگر پٹہ دار کو یہ باور کرنے کی وجہ نہ ہو کہ ایسا انتقال عمل میں آیا ہے اور وہ پٹہ دہندہ کو کرایہ یا لگان ادا کر دے تو پٹہ دار پر یہ ذمہ داری نہ ہوگی کہ وہ کرایہ یا لگان مکرر منتقل الیہ کو ادا کرے پٹہ دہندہ منتقل الیہ اور پٹہ دار اس امر کا تعین کر سکتے ہیں کہ زر پیشگی یا کرایہ یا لگان کا کس قدر جزو اس حق کی بابت ادا کیا جائے گا جو منتقل کیا گیا ہے اور اگر وہ اس بارے میں متفق نہ ہو سکیں تو اس کا تعین اس عدالت سے کیا جا سکے گا جسے جائداد پٹہ کے قبضہ کے متعلق دعاوی کی سماعت کا اختیار ہو۔

جس دن میعاد شروع ہو وہ محسوب نہ کیا جائے گا

دفعہ (۹۷) جب جائداد غیر منقولہ کے پٹہ کی مدت کا آغاز کسی خاص دن سے قرار دیا گیا ہو تو اس مدت کا شمار کرنے میں وہ دن محسوب نہ کیا جائے گا جب اس کے آغاز کا کوئی دن مقرر کیا گیا ہو تو جو مدت مقرر کی گئی ہو وہ پٹہ کی تکمیل سے آغاز ہوگی۔

اس پٹہ کی میعاد کا شمار جو ایک یا چند سال کے لئے ہو

جب پٹہ کی میعاد ایک یا چند سال ہو تو بجز اس کے کہ کوئی صریح معاہدہ اس کے خلاف ہو پٹہ ایک یا چند سال (جیسی صورت ہو) ختم ہونے کے بعد اس پورے دن قایم رہے گا جس دن کے پٹہ کی میعاد شروع ہوئی ہو۔

پٹہ کو فسخ کرنے کا اختیار جب میعاد مندرجہ پٹہ ختم ہوتے کے قبل پٹہ فسخ ہو سکتا ہو اور پٹہ میں اس امر کی صراحت نہ ہو کہ وہ کس کی مرضی سے فسخ ہو سکیگا تو فسخ کرنے کا اختیار پٹہ دار کو نہ کہ پٹہ دہندہ کو حاصل ہوگا۔

پٹہ کا انفساخ دفعہ (۹۸) جائداد غیر منقولہ کا پٹہ مفصلہ ذیل صورتوں میں فسخ ہو جاتا ہے۔

(الف) اس مدت کے گزرنے کے بعد جو پٹہ میں مقرر کی گئی ہو۔

(ب) جب ایسی مدت کسی واقعہ کے وقوع پر محدود کی گئی ہو تو اس واقعہ کے وقوع پر۔

(ج) جب کسی واقعہ کے وقوع پر پٹہ دہندہ کا حق جائداد میں ختم ہوتا ہو یا اس کا جائداد منتقل کرنے کا حق کسی واقعہ کے وقوع تک محدود ہو تو اس واقعہ کے وقوع پر۔

(د) جب پٹہ دہندہ اور پٹہ دار کا حق کل جائداد میں ایک ہی وقت ایک ہی شخص کو ایک ہی حق کی بنا پر حاصل ہو جائے۔

(ﮦ) صریح دست برداری سے یعنے جب باہمی قرارداد کی بنا پر پٹہ دار اپنا حق جو بذریعہ پٹہ حاصل ہو پٹہ دہندہ کو منتقل کر دے۔

(و) معنوی دست برداری سے۔

(ز) ضبطی سے۔ یعنی۔

(۱) جب پٹہ دار کسی صریحی شرط کی خلاف ورزی کرے جس کے متعلق یہ قرار دیا گیا ہو کہ اس کی خلاف ورزی کی صورت میں پٹہ دہندہ قبضہ کر سکتا ہے یا پٹہ فسخ ہو جائے گا۔

(۲) جب پٹہ دار اپنی یا کسی شخص ثالث کی حقیت کا ادعا کر کے اپنی پٹہ داری کی حیثیت ترک کر دے اور ان دونوں صورتوں میں پٹہ دہندہ یا اس کا منتقل الیہ کوئی ایسا فعل کرے جس سے اس کی نیت پٹہ فسخ کرنے کی ظاہر ہوتی ہو۔

(ح) اس اطلاع کی مدت گزرنے کے بعد جو ایک فریق نے دوسرے فریق کو حسب ضابطہ اس غرض سے دی ہو کہ پٹہ فسخ کیا جائے یا جائداد پٹہ کا تخلیہ کیا جائے یا اس کے تخلیہ کا ارادہ ہے۔

تمثیل متعلق ضمن (و)

دوران پٹہ میں پٹہ دار پٹہ دہندہ سے جائداد پٹہ کے متعلق ایک جدید پٹہ حاصل کرتا ہے اور یہ قرار داد ہوتی ہے کہ جدید پٹہ سابقہ پٹہ کی میعاد کے اندر نافذ ہو جائے گا یہ سابقہ پٹہ کی معنوی دست برداری ہے۔

ضبطی کے حق سے دست برداری۔

دفعہ (۹۹) دفعہ (۹۸) ضمن تر کی رو سے جو ضبطی کا حق حاصل ہوتا ہے اس سے اس صورت میں دست برداری متصور ہوتی ہے۔ جب اس حق کے پیدا ہونے کے بعد کے زمانہ کی بابتہ کرایہ یا لگان قبول کیا جائے یا اس کرایہ یا لگان کی بابت قرقی کرائی جائے یا پٹہ دہندہ کوئی ایسا فعل کرے جس سے اس کا یہ منشاء ظاہر ہوتا ہو کہ پٹہ برقرار ہے۔ مگر شرط یہ ہے کہ پٹہ دہندہ کو اس امر کا علم ہو کہ ضبطی کا حق پیدا ہو گیا ہے۔

نیز شرط یہ ہے کہ جب پٹہ دار کے مقابلہ میں ضبطی کی بنیاد پر بیدخلی کی بابت دعوی رجوع کرنے کے بعد کرایہ یا لگان قبول کیا جائے تو اس طرح قبول کرنا دست برداری نہیں ہے۔

تخلیہ کی اطلاع سے دست برداری

دفعہ (۱۰۰)۔ اطلاع جو حسب دفعہ (۹۸) ضمن ح) دی گئی ہو اس سے وقت دست برداری ہو جاتی ہے جب اطلاع گیرندہ کی صریح یا معنوی رضامندی سے اطلاع دہندہ کوئی ایسا فعل کرے جس سے اس پٹہ کو قایم رکھنے کا منشاء ظاہر ہوتا ہو۔

تمثیلات

(۱) زید پٹہ دہندہ بکر پٹہ دار کو تخلیہ کی اطلاع دیتا ہے مدت معینہ اطلاع ختم ہونے کے بعد کے زمانہ کی بابت بکر کرایہ پیش کرتا ہے اور زید اس کو قبول کر لیتا ہے۔ ایسی صورت میں اطلاع سے دست برداری متصور ہوگی۔

(۲) زید پٹہ دہندہ بکر پٹہ دار کو تخلیہ کی اطلاع دیتا ہے۔ مدت معینہ اطلاع ختم ہونے کے بعد بکر اراضی پٹہ پر قابض رہتا ہے اور زید اس کو دوسری اطلاع دیتا ہے ایسی صورت میں پہلی اطلاع

سے دست برداری متصور ہوگی۔

دفعہ ۱۱۴

جائداد کا جب ضبطی کرایہ یا لگان ادا نہ کرنے کی وجہ سے ہوئی ہو

دفعہ (۱۰۱) جب جائداد غیر منقولہ کا پٹہ اس وجہ سے قابل ضبطی ہو کہ کرایہ یا لگان ادا نہیں کیا گیا ہے۔ اور پٹہ دہندہ پٹہ دار کے مقابلہ میں بیدخلی کا دعوی کرے اگر مقدمہ کی سماعت کے وقت پٹہ دار کل رقم بقایا مع سود اور خرچہ مقدمہ پٹہ دہندہ کو ادا کردے یا ادائی کے لئے پیش کرے۔ پندرہ دن کے اندر اس کی ادائی کے لئے ایسی ضمانت داخل کرے جسے عدالت کافی خیال کرے تو عدالت بیدخلی کا حکم صادر کرنے کے بجائے یہ حکم صادر کرسکے گی کہ پٹہ دار ضبطی کا مستوجب نہیں رہا اور اس کے بعد پٹہ دار جائداد پر اسی طرح قابض رہے گا۔ گویا ضبطی کا حق پیدا نہیں ہوا تھا۔

دفعہ ۱۱۵

دست برداری یا ضبطی کا اثر شکمی پٹہ دار پر

دفعہ (۱۰۲) جائداد غیر منقولہ کے پٹہ کی صریح یا معنوی دست برداری سے جائداد مذکور یا اس کے کسی جزو کے شکمی پٹہ پر مضر اثر نہ پڑے گا جو پٹہ دار نے دست برداری کے قبل باستثنائے رقم لگان یا کرایہ کے در اصل انہیں شرائط پر دیا ہو جو اصلی پٹہ میں مندرج ہوں لیکن بجز اس کے کہ دست برداری جدید پٹہ حاصل کرنے کی غرض سے ہو کرایہ یا لگان جو واجب الادا ہو اور معاہدات جو شکمی پٹہ دار پر قابل پابندی ہوں اس کے وصول کرنے اور ان کی تعمیل کرانے کا حق پٹہ دہندہ کو ہوگا پٹہ کی ضبطی کا یہ اثر ہوتا ہے کہ شکمی پٹہ بھی منسوخ ہوجاتا ہے بجز اس کے کہ پٹہ دہندہ نے ضبطی کا حق شکمی پٹہ دار کو فریب دینے کی غرض سے حاصل کیا ہو یا ضبطی کے خلاف چارہ کار حسب دفعہ (۱۰۱) عطا کیا گیا ہو۔

دفعہ ۱۱۶

پٹہ کی مدت گزرنے کے بعد قبضہ رکھنا

دفعہ (۱۰۳) اگر پٹہ دار یا شکمی پٹہ دار پٹہ کی مدت کے اختتام پر اپنا قبضہ رکھے اور پٹہ دہندہ یا اس کا قائم مقام قانونی پٹہ دار یا شکمی پٹہ دار سے کرایہ یا لگان قبول کرے یا اور طور پر اس کے قابض رہنے پر رضامند ہو جائے تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو اس غرض کے لحاظ سے جس کے لئے پٹہ دیا گیا ہو حسب صراحت دفعہ (۹۳) اس پٹہ کی تجدید سال بسال یا ماہ بماہ متصور ہوگی۔

تمثیلات

(۱) زید اپنا مکان بکر کو پانچ سال تک کے لئے کرایہ پر دیتا ہے بکر اس کا شکمی پٹہ خالد کو (ماہ) ماہانہ کرایہ پر دیتا ہے۔ پانچ سال گزرنے کے بعد خالد مکان میں رہتا ہے اور (ماہ) ماہانہ کرایہ زید کو دیتا ہے۔ خالد کا پٹہ ماہ بماہ تجدید ہوتا ہے۔

(۲) زید اپنا کھیت بکر کو خالد کے حین حیات پٹہ پر دیتا ہے خالد کے فوت ہونے کے بعد بکر اس پر زید کی رضامندی سے قابض رہتا ہے۔ بکر کے پٹہ کی تجدید سال بسال ہوتی ہے

ان پٹہ جات کا مستثنیٰ ہونا جو زراعت کی غرض سے دئے جائیں

دفعہ (۱۰۴) باب ہذا کے احکام ان پٹہ جات سے متعلق نہ ہوں گے جو زراعت کی اغراض کے لئے دئے جائیں لیکن سرکار عالی کو اختیار ہوگا کہ بذریعۂ اشتہار مندرجہ جریدہ یہ قرار دے کہ باب ہذا کے جملہ احکام یا ان میں سے کوئی حکم کسی خاص قسم کے زراعتی پٹہ سے متعلق ہوگا۔ ایسا اشتہار تاریخ اشاعت سے چھ مہینے کے بعد نافذ ہوگا۔

باب ۶

تبادلہ اشیاء

تبادلہ اشیاء کی تعریف

دفعہ (۱۰۵) جب دو اشخاص آپس میں متفق ہوکر ایک شئے کی ملکیت دوسری شئے کی ملکیت کے بجائے منتقل کریں جبکہ ان دونوں اشیاء میں سے کوئی بھی زر نقد نہ ہو یا دونوں زر نقد ہوں تو وہ معاملہ تبادلہ اشیاء کہلاتا ہے۔ تبادلہ اشیاء کی صورت میں جائداد کا انتقال صرف اس طریقہ سے ہوسکیگا جو اس شئے کے بیع کی صورت میں معین کیا گیا ہے۔

اس فریق کا حق جو اس شئے سے محروم ہوگیا ہو جو اسے تبادلہ میں ملی ہو۔

دفعہ (۱۰۶) بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اس کے خلاف ہو وہ فریق جو دوسرے فریق کی حقیت ناقص ہونے

کی وجہ سے اُس جائداد سے کلاً یا جزاً محروم ہو جو اُسے تبادلہ میں ملی ہو مجاز ہوگا کہ اُس کی بابت معاوضہ طلب کرے یا اُس شئے کی واپسی کا مطالبہ کرے جو اُس نے منتقل کی ہو۔

فریقین کے حقوق اور ذمہ داریاں

دفعہ (۱۰۷) بجز اس کے کہ باب ہذا میں کوئی اور حکم ہو ہر فریق کو اُس شئے کے متعلق جو وہ دیتا ہے وہی حقوق حاصل ہیں اور اُس پر وہی ذمہ داریاں ہیں جو بائع پر ہوتی ہیں اور اُس شئے کے متعلق جو وہ لیتا ہے اُسے وہی حقوق حاصل ہیں اور اس پر وہی ذمہ داریاں ہیں جو مشتری پر ہوتی ہیں۔

زر نقد کا تبادلہ

دفعہ (۱۰۸) زر نقد کے تبادلہ کی صورت میں ہر فریق اُس زر نقد کے اصلی ہونے کی ذمہ داری قبول کرتا ہے جو اُس نے دیا ہے۔

باب ۷

ہبہ

"ہبہ" کی تعریف

دفعہ (۱۰۹) "ہبہ" سے کسی موجودہ جائداد منقولہ یا غیر منقولہ کا انتقال مراد ہے جو خوشی سے اور بلا بدل ایک شخص نے جو واہب کہلاتا ہے دوسرے شخص کے حق میں جو موہوب لہٗ کہلاتا ہے کیا ہو اور جسے موہوب لہٗ نے یا اُس کی جانب سے کسی اور شخص نے قبول کیا ہو۔

قبول کب کیا جانا چاہیئے

قبول واہب کے حین حیات اور جب وہ دینے کے قابل ہو کیا جانا چاہیئے اگر موہوب لہٗ قبول کے قبل فوت ہو جائے تو ہبہ کالعدم ہو جائے گا۔

انتقال کس طرح کیا جائے گا

دفعہ (۱۱۰) جب جائداد غیر منقولہ کا ہبہ مقصود ہو تو انتقال رجسٹری شدہ دستاویز کے ذریعہ سے ہونا چاہیئے جس پر واہب کے یا اُس کی جانب سے کسی اور شخص کے دستخط ہوں گے اور اس پر کم از کم دو گواہوں کی گواہی ثبت ہوگی۔ جب جائداد منقولہ کا ہبہ مقصود ہو تو انتقال رجسٹری شدہ دستاویز کے

ذریعہ سے جس پر حسب متذکرہ صدر دستخط ہوں گے یا حوالگی سے ہو سکتا ہے۔ حوالگی اسی طرح ہو سکتی ہے جس طرح مال مبیعہ حوالہ کیا جاتا ہے۔

جائداد موجودہ اور آئندہ کا ہبہ	دفعہ (۱۱۱) جب ہبہ جائداد موجودہ اور آئندہ دونوں پر مشتمل ہو تو وہ جائداد آئندہ کے متعلق کالعدم ہوگا۔
ہبہ چند اشخاص کے حق میں جن میں سے ایک قبول نہ کرے	دفعہ (۱۱۲) جب کوئی شئے دو یا زیادہ موہوب الہم کے حق میں ہبہ کی جائے جن میں سے ایک اسے قبول نہ کرے تو وہ اس حق کی حد تک کالعدم ہے جو اسے قبول کرنے کی صورت میں حاصل ہوتا۔
ہبہ کب معطل یا منسوخ ہو سکتا ہے	دفعہ (۱۱۳) واہب اور موہوب الہ یہ قرارداد کر سکتے ہیں کہ کسی خاص واقعہ کے وقوع پر جو واہب کی مرضی پر منحصر نہ ہو۔ ہبہ

معطل یا مسترد ہو جائے گا لیکن جس ہبہ کے متعلق فریقین یہ قرارداد کریں کہ وہ کلاً یا جزاً محض واہب کی مرضی پر مسترد ہو سکے گا وہ کلاً یا جزاً جیسی صورت ہو کالعدم ہے۔ ہبہ ان صورتوں میں سے (باستثناء عدم وجود یا سقوط بدل) کسی صورت میں مسترد ہو سکیگا جن میں وہ معاہدہ ہونے کی صورت میں فسخ ہو سکتا۔ بجز صورت ہائے متذکرہ صدر ہبہ مسترد نہیں نہیں ہو سکتا۔

دفعہ ہذا کا کوئی مضمون ان منتقل الیہم کے حقوق پر موثر نہ ہوگا جنھوں نے بدل دیکر بلا اطلاع حقوق حاصل کئے ہوں۔

تمثیلات

(۱) زید بکر کو اپنا کھیت ہبہ کرتا ہے اور ان میں یہ قرارداد ہو جاتی ہے کہ اگر بکر اور اس کی اولاد زید کی زندگی میں فوت ہو جائے تو زید اس کھیت کو واپس لے گا بکر لاولد زید کی زندگی میں فوت ہوتا ہے۔ زید اس کھیت کو واپس لے سکتا ہے۔

(۲) زید بکر کے حق میں ایک لاکھ روپیہ ہبہ کرتا ہے لیکن فریقین میں یہ قرارداد ہوتی ہے کہ زید اپنی مرضی سے منجملہ اس رقم کے دس ہزار روپیہ واپس لے سکیگا۔ دس ہزار کی بابتہ ہبہ کالعدم ہے

صرف (الف۔۔۔۔۔۔۔۔) کی حد تک ہبہ جائز ہے۔

ہبہ جس کے ساتھ ذمہ داری وابستہ ہو۔

دفعہ (۱۴۱) جب ایک ہی انتقال کے ذریعہ سے مختلف اشیاء ہبہ کی جائیں جن میں سے ایک کے ساتھ کوئی ذمہ داری وابستہ ہو اور دوسری اشیاء کے ساتھ کوئی ذمہ داری نہ ہو تو موہوب لہٗ کو کچھ نہیں ملسکتا بجز اس کے کہ وہ پورے ہبہ کو قبول کرے۔ جب ایک ہی شخص کے حق میں مختلف اشیاء علیحدہ علیحدہ انتقالات کے ذریعہ سے ہبہ کی جائیں تو موہوب لہٗ کو اختیار ہے کہ ان میں سے ایک کو قبول کرلے اور دوسروں کو قبول کرنے سے انکار کرے گو ہبہ اول الذکر سے اُس کو فائدہ پہونچتا ہو اور ثانی الذکر سے اُس کو زیر باری ہوتی ہو۔

ہبہ جس سے زیر باری ہوتی ہو ایسے شخص کے حق میں جو نا قابل معاہدہ ہو۔

موہوب لہٗ جو نا قابل معاہدہ ہو اگر وہ ایسی جائداد قبول کرلے جس پر زیر باری ہو تو وہ اُس کا پابند نہ ہوگا لیکن جب وہ معاہدہ کرنے کے قابل ہو جائے اور اس ذمہ داری سے واقف ہو کر جائداد اپنے قبضہ میں رکھے تو وہ اُس قبول کا پابند ہو جائے گا۔

تمثیلات

(۱) زید مختلف کمپنی ہائے سرمایہ مشترک کے حصص کا مالک ہے ایک کمپنی کے حصص ایسے ہیں کہ اُن سے فایدہ ہے اور حصص پر کوئی ذمہ داری نہیں ہے۔ دوسری کمپنی کے حصص پر عنقریب کثیر رقم کا مطالبہ ہونے والا ہے زید اپنے جملہ حصص بکر کے حق میں ہبہ کرتا ہے بکر ان حصص کو قبول کرنے سے انکار کرتا ہے جن پر مطالبہ ہونے والا ہے وہ دوسری کمپنی کے حصص بھی نہیں پاسکتا۔ جن پر کوئی ذمہ داری نہیں ہے۔

(۲) زید نے ایک معین مدت کے لئے ایک مکان کرایہ سے لیا ہے اور اس پر پوری مدت کے کرایہ کی ادائی کی ذمہ داری ہے۔ مکان اُس کرایہ پر نہیں چل سکتا جو پٹہ میں مقرر ہے زید اپنا پٹہ بکر کے حق میں ہبہ کرتا ہے زید ایک دوسرا ہبہ نامہ بکر کے حق میں تکمیل کرتا ہے جس کی رُو سے وہ اُسے (الف۔۔۔۔۔۔) دیتا ہے۔ بکر الف۔۔۔۔۔۔ لے سکتا ہے اور پٹہ کے

قبول کرنے سے انکار کر سکتا ہے۔

جب واہب اپنی کل جائداد ہبہ کرے

دفعہ (۱۱۵) بتابعیت احکام دفعہ (۱۱۴) جب واہب اپنی کل جائداد ہبہ کرے تو موہوب الیہ پر ذاتی ذمہ داری ہے کہ واہب کے ذمہ ہبہ کرنے کے وقت جو قرضہ جات ہوں ان کو جائداد موہوبہ کی حد تک ادا کرے۔

ہبہ مرض الموت اور شرع شریف اور دھرم شاستر کے احکام کا مستثنیٰ ہونا

دفعہ (۱۱۶) باب ہذا کا کوئی مضمون جائداد منقولہ کے ایسے ہبہ سے متعلق نہ ہوگا جو ایسا شخص کرے جو قریب المرگ ہو اور نہ شرع شریف کے احکام پر موثر ہوگا۔

باستثناء دفعہ (۱۱۰) باب ہذا کے احکام دھرم شاستر یا بدھ مذہب کے قانون پر موثر نہ ہوں گے

باب ۸

دعاوی قابل ارجاع نالش کا انتقال

دعویٰ قابل ارجاع نالش کا انتقال

دفعہ (۱۱۷) (۱) دعویٰ قابل ارجاع نالش کا انتقال صرف تحریری دستاویز کے ذریعہ سے ہو سکتا ہے جس پر منتقل کنندہ یا اس کے مختار مجاز کے دستخط ہوں اور وہ دستاویز کی تکمیل پر مکمل اور نافذ ہوگا اس کے بعد منتقل کنندہ کے جملہ حقوق اور چارہ کار خواہ ہرچہ کی نوعیت کے ہوں یا اور قسم کے منتقل الیہ کو حاصل ہو جائیں گے اور انتقال کی اطلاع متذکرہ مابعد دی گئی ہو یا نہ دی گئی ہو مگر شرط یہ ہے کہ جب مدیون یا وہ شخص جس کے مقابلہ میں کوئی دعویٰ قابل ارجاع نالش ہو سکتا ہو اس انتقال کا فریق نہ ہو یا حسب صراحت مابعد اس کو بالصراحت اطلاع نہ دی گئی ہو اور وہ اس قرضہ یا دعوے کے متعلق منتقل کنندہ سے جو انتقال عمل میں نہ آنے کی صورت میں اس قرضہ یا دعویٰ کا مستحق ہوتا کوئی معاملہ کرے تو ایسا معاملہ اس انتقال کے مقابلہ میں جائز ہوگا۔

(۲) ہو دستاویز متذکرہ صدر کی تکمیل ہونے کے بعد کسی دعوے قابل ارجاع نالش کا منتقل الیہ

مجاز ہوگا کہ اپنے نام سے بلا رضامندی منتقل کنندہ کے اور اُس کو فریق بنائے بغیر اُس کے متعلق دعویٰ یا اور کار روائی رجوع کرے۔

تمثیلات

(۱) زید پر بکر کا قرضہ ہے بکر اپنا قرضہ خالد کے حق میں منتقل کرتا ہے اُس کے بعد بکر اپنا قرضہ زید سے طلب کرتا ہے جس کو حسب دفعہ (۱۱۸) انتقال کی اطلاع نہیں دی گئی اور وہ بکر کو قرضہ ادا کردیتا ہے یہ ادائی جائز ہے اور خالد زید سے مطالبہ نہیں کرسکتا۔

(۲) زید ایک بیمہ کمپنی کے پاس اپنی جان کا بیمہ کرتا ہے اور اپنی پالیسی ایک بنک کے حق میں اپنے موجودہ یا آئندہ قرضہ جات کی کفالت میں منتقل کردیتا ہے زید کے فوت ہونے کی صورت میں بنک اُس پالیسی کی رقم کی بابت دعویٰ کرسکیگا اور اس امر کی ضرورت نہ ہوگی کہ زید کے اوصیا کی رضامندی حاصل کی جائے لیکن ایسا دعویٰ دفعہ ہذا کے ضمن (۱) کی شرط اور دفعہ (۱۱۹) کے احکام کے تابع ہوگا۔

اطلاع تحریری اور دستخطی ہوگی

دفعہ (۱۱۸) دعویٰ قابل ارجاع نالش کے انتقال کی اطلاع تحریری ہوگی اور اس پر منتقل کنندہ یا اُس کے کارندہ مجاز کے دستخط ہوں گے اور اگر منتقل کنندہ دستخط کرنے سے انکار کرے تو اسپر منتقل الیہ یا اُسکے کارندہ کے دستخط ہوسکتے ہیں اور اُس میں منتقل الیہ کا نام اور پتہ درج ہوگا۔

دعویٰ قابل ارجاع نالش کے منتقل الیہ کی ذمہ داری

دفعہ (۱۱۹)۔ دعویٰ قابل ارجاع نالش کے منتقل الیہ کا حق ان ذمہ داریوں اور حقوق و مراتق کے تابع ہوگا جن کے تابع تاریخ انتقال پر منتقل کنندہ کا حق تھا۔

تمثیلات

(۱) زید پر بکر کا قرضہ ہے۔ بکر اپنا قرضہ خالد کے حق میں منتقل کرتا ہے۔ تاریخ انتقال پر بکر کے ذمہ زید کا بھی قرضہ ہے خالد اُس قرضہ کی بابت جو اُس کے حق میں منتقل ہوا ہے زید کے مقابلہ میں دعویٰ رجوع کرتا ہے۔ زید اُس قرضہ کو مجرا پاسکیگا جو اُس کا بکر کے ذمہ ہے گو خالد کو

تاریخ انتقال پر اس کا علم نہ ہو۔

(۲) زید نے ایک تمسک بکر کی تکمیل ایسے حالات میں بکر کے حق میں کی کہ زید اس کو منسوخ کرانے کا مستحق ہے۔ بکر نے تمسک خالد کے حق میں معاوضہ لے کر منتقل کر دیا خالد کو اُن حالات کا علم نہیں ہے لیکن باوجود اس کے وہ اُس تمسک کی بناء پر کچھ نہیں پاسکتا۔

مدیون کی استطاعت کی ذمہ داری	دفعہ (۱۲۰) جب کسی قرضہ کا منتقل کنندہ مدیون کی استطاعت کی ذمہ داری کرے تو بجز اس کے کہ کوئی معاہدہ اُس کے خلاف ہو وہ

ذمہ داری صرف انتقال کے وقت سے متعلق ہے۔ اور جب انتقال بالمعاوضہ ہو تو اُس بدل کی رقم یا مالیت کی حد تک محدود ہے۔

قرضہ مرہونہ	دفعہ (۱۲۱) جب کوئی قرضہ کسی موجودہ یا آیندہ قرضہ کی کفالت کی غرض سے منتقل کیا جائے اور اُس کو منتقل کنندہ یا منتقل الیہ وصول کرلے تو وہ حسب ذیل

طریقہ سے کام میں لایا جائے گا۔

(۱) وصول کے اخراجات کی ادائی میں۔

(۲) اُس قرضہ کی ادائی میں جس کی کفالت میں وہ منتقل کیا گیا تھا اور

(۳) اگر کوئی رقم بچے تو وہ منتقل کنندہ یا اور شخص کو جو اُس کا مستحق ہو دی جائے گی۔

عہدہ داران عدالت کون سے افعال نہ کرسکیں گے۔	دفعہ (۱۲۲)۔ کوئی جج، وکیل، یا عہدہ دار جس کا تعلق کسی عدالت سے ہو مجاز نہ ہوگا کہ کسی دعوے قابل ارجاع نالش کو خریدے یا اُس کا لین دین کرے یا اُس میں کوئی حصہ یا حق حاصل کرنے کی قرارداد

کرے یا اُس کے لینے پر راضی ہو اور کوئی عدالت اُس کی یا کسی اور شخص کی تحریک پر جو اُس کے ذریعہ سے دعویدار ہو کسی ایسے دعویٰ قابل ارجاع نالش کو نافذ نہ کرے گی جس کے متعلق حسب متذکرۂ صدر کارروائی کی گئی ہو۔

دستاویزات قابل بیع وشری کا مستثنیٰ ہونا۔	دفعہ (۱۲۳) باب ہذا کا کوئی مضمون اسٹاک حصص یا تمسکات سے یا اُن دستاویزات سے جو قانون یا رواج کی بناء پر وقتاً

فوقتاً قابل بیع وشری ہوں یا مال کی حقیت کی تجارتی اسناد سے متعلق نہ ہوگا۔

توضیح۔ الفاظ "مال کی حقیت کی تجارتی اسناد" میں بل آف لیڈنگ ڈاگ وارنٹ محافظ مال خانہ کا سرٹیفکیٹ ریلوے رسید گھاٹ وال کا سرٹیفکیٹ یا وارنٹ یا حوالگی اور ہر اور دستاویز داخل ہے جو تجارت کے معمولی کاروبار میں مال کے قبضہ یا تحویل کے ثبوت کے طور پر کام میں لائی جاتی ہے یا جس میں اجازت ہوتی ہے یا جس سے اجازت ظاہر ہوتی ہے کہ عبارت ظہری کے ذریعہ یا حوالگی سے قابض دستاویز اس مال کو منتقل یا حاصل کر سکتا ہے جس کا اس میں ذکر ہے۔

باب ۹
متفرق

قواعد بنانے کا اختیار

دفعہ ۱۲۴ مجلس عالیہ عدالت کو منظوری سرکار عالی اختیار ہوگا کہ قانون ہذا کی عدالتوں میں تعمیل کے لئے ضروری قواعد مرتب کرے فقط

بیجناتھ
معتمد

مندرجہ جریدۂ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ ۲۹ اردی بہشت ۱۳۳۷ف نمبر (۲۱)
وصحت نامہ جریدہ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ ۱۶ ار تیر ۱۳۳۷ف نمبر (۲۸)
وترمیم جریدہ مورخہ یکم امرداد ۱۳۴۱ف نمبر (۳۱)

تمت

نظائر متعلقہ قانون انتقال جائداد

مولفہ عالیجناب مولوی حافظ محمد عبدالمجید خان صاحب وکیل ہائیکورٹ

(۱) جبکہ مشتری اول بر بنائے بیعنامہ غیر رجسٹری شدہ جائداد مبیعہ پر قابض ہو تو مشتری ثانی کی بوجہ بیعنامہ رجسٹری شدہ جائداد کا حسب دفعہ ۴۸ قانون رجسٹری کوئی حق ترجیح حاصل ہوگا کیونکہ بوجہ عدم اجرائی قانون انتقال جائداد اول باطل یا کالعدم نہیں ہے آئین جلد (۱۳) صفحہ ۲۹۹ ۱۳۱۵ ف

(۲) ہنود بیوگاں کا حق حین حیاتی نسبت جائداد محدود ہے اور وہ بلا ضرورت شاستری ایسا عمل نہیں کرسکتے ہیں جس سے حق دار مابعد محروم ہوجائے۔ دکن لا رپورٹ جلد (۳) ص ۶۷ ۱۳۲۲ ف

(۳) بیوہ اپنے شوہری خاندانی جائداد کو بلا ضرورت شاستری منتقل کرنے کی مجاز نہیں ہے اور ایسا انتقال قابل تنسیخ ہے۔ دکن لا رپورٹ جلد ص ۲۳۶ آئین جلد ۲۰ ص ۸۱ ۱۳۲۲ ف

(۴) خاندان مشترکہ ہے ہرنابائی تنہا مجاز بیع نہ تھی۔ نند رام بنام ہرنابائی آئین جلد ۲۰ ص ۳۹۴ و دکن لا رپورٹ جلد ۳ ص ۶۲۲ ۱۳۲۲ ف

(۵) بموجب دہرم شاستر پسر اپنے پدر کے قرضہ کا تاوقتیکہ وہ یہ ثابت نہ کرے کہ قرضہ خلاف اخلاق اغراض کے لئے لیا گیا تھا ذمہ دار ہے دکن لا رپورٹ جلد ۲ ص ۲۳۴ ۱۳۲۴ ف

(۶) بلا رضامندی دیگر بیداران جائداد متروکہ کی بیع صحیح نہیں ہے دکن لا رپورٹ جلد ۲ ص ۹ ۱۳۲۲ ف

(۷) قانون چارہ جو تنسیخ دستاویز کی اس بیان سے کی گئی کہ خاندان مشترکہ کی جائداد کو دوکان اپنے نواسے کے نام منتقل کیا ہے تجویز ہوئی کہ جو لوگ فریق دستاویز نہ ہوں اون کے حق پر کوئی مضرت نہیں اگر جب خیال مدعیان خاندان مشترکہ کی جائداد ناجائز منتقل کی گئی ہے تو اس کے لئے علیحدہ چارہ کار ہے محض تنسیخ کی نالش سے وہ کالعدم نہیں ہوسکتی دعوی قابل اخراج ہے آئین جلد ۲۱ ص ۱ ۱۳۲۳ ف

(۸) مدعیان کی دادی نے جائداد منتقل کی تھی اور اس انتقال پر مدعیان کے باپ اور چچا نے رضامندی ظاہر کی اور دستخط کردئے تو یہ سمجھا جائے گا کہ یہ انتقال خاندانی ضرورت سے ہو جواب مدعیوں کو اُس کے خلاف حجت کرنے کا حق نہیں ہے دعوی صحیح طور پر خارج ہو آئین جلد ۲۱ ص ۵ ۱۳۲۳ ف

تمت تمام

منجانب معتمد سرکار عالی صیغہ قانون

صحت نامہ متعلقہ قانون انتقال جائداد نشان (۱) بابتہ ۱۳۲۶ ف

مندرجہ جریدہ اعلامیہ سرکار عالی مورخہ ۱۰ خورداد ۱۳۵۰ ف حصہ جز الثانی صفحہ ۲۶۷ تا ۲۶۸ نمبر ۲۶

نمبر سلسلہ	صفحہ	سطر	غلط	صحیح
۱	۴	۱۳	اگر وہ نہ ہو	گروہ نہ ہو
۲	۴	۱۷	تابع یا مشروطی ہو	تابع ہو یا مشروطی ہو
۳	۶	۵	کی جاسکتی بجز	کی جاسکتی ہے بجز
۴	۷	۴	"گلا" یا "جز"	"گلا" یا "جز"
۵	۱۴	۶	تو جائداد	تو وہ جائداد
۶	۳۳	۶	ذمہ داری سے	ذمہ داری لے
۷	۳۳	۹	"رہن سادہ" اور مرتہن سادہ	"رہن سادہ" اور "مرتہن" مرتہن سادہ"
۸	۳۳	۱۳	"رہن بیع بالوفا اور مرتہن بیع بالوفا	"رہن بیع بالوفا" اور مرتہن "مرتہن بیع بالوفا"
۹	۳۳	۱۷	"رہن انتفاعی" اور مرتہن انتفاعی	"رہن انتفاعی" اور مرتہن "مرتہن انتفاعی"
۱۰	۴۱	۶	ہبہ کرادیا جاسکتا ہو	ہبہ کرایا جاسکتا ہو
۱۱	۴۲	۳	ادا کی ہو	ادا کی ہے
۱۲	۴۳	۱۱	اگر آمدنی سے سود زیادہ ہو تو زر رہن	اگر آمدنی سود سے زیادہ ہو تو وہ زر رہن
۱۳	۴۶	۱۹	یا اوس اور شخص نے	یا اوس شخص نے
۱۴	۴۷	حاشیہ دفعہ	ضمن ب ج د و ہ	ضمن ۲-۳-۴-۵
۱۵	۵۰	۶	قیمت کے ادائیگی ہو	قیمت کے جو ادائیگی ہو
۱۶	۶۲	۴	ہبہ کرنے کے وقت	ہبہ کے وقت
۱۷	۶۵	۲	وارنٹ یا حوالگی	وارنٹ یا حکم حوالگی

ثبت دستخط منجانب معتمد